



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- **FEDERALISMO COMPETITIVO, VIGILANZA ALLA COMMISSIONE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE** (pag. 2)

- **Gli incontri Confedilizia con le Istituzioni** (3)

CINGUETTIO CONFEDILIZIA

(pagg. 2, 10, 11, 15, 17, 25)

IMPORTANTE

Salvati i fabbricati involontariamente sfitti (2)

- **Confedilizia firma Accordo imprese** (2)

- **Alta finanza contro gli investimenti nel mattone** (3)

- **10% contribuenti paga più del 50% dell'ultimo gettito** (3)

- **Service Tax, pagare tutti per pagare meno** (5)

- **Attestato energetico, Busani su 24Ore** (9)

- **Agevolazioni fiscali energetiche, edilizie ecc.** (13)

ECCO QUA L'IMPOSTAZIONE (E L'AZIONE) DELLA CONFEDILIZIA PER SUPERARE L'IMU (pagg. 16-17)

- **Decreto energia e Decreto Fare** (pagg. 27 e 31)

TUTTO CONDOMINIO

da pagina 19 a pagina 24

FISCALITÀ IMMOBILIARE

**Scompare l'IMU, che paga il proprietario
Nasce la service-tax, che paga chi beneficia dei servizi**

AFFITTI

**Si aiuta l'affitto. Un'inversione di tendenza annunciata
(cfr. CONFEDILIZIA NOTIZIE maggio 2013)**

MA L'IMPEGNO DI CONFEDILIZIA CONTINUA

**AIUTACI (E AIUTATI) ISCRIVENDOTI.
UNA NOSTRA ASSOCIAZIONE È PRESENTE IN
OGNI CITTÀ ED ANCHE NEI MAGGIORI CENTRI**

Indirizzi, sedi e riferimenti: www.confedilizia.it



dal 1885, a difesa della proprietà immobiliare

LA COMMISSIONE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE VIGILI SUL FEDERALISMO COMPETITIVO

La *service tax* è stata illustrata nella conferenza stampa del Governo e nella nota ufficiale distribuita dalla Presidenza del Consiglio nel corso della stessa. Sono patetici i tentativi di esponenti politici e Sindaci vari di stratonarla da una parte o dall'altra in funzione dei propri orientamenti ideologici, più che politici, o delle proprie convenienze o necessità. Siamo in presenza di una rivoluzione copernicana, che il Premier ha chiaramente delineato da Palazzo Chigi quando ha fatto presente che questo nuovo tributo non avrà più a riferimento la demagogica fine clientelare di proteggerne una piuttosto che un'altra: ogni cittadino corrisponderà il tributo in relazione al beneficio che ritrarrà dai servizi e proporzionalmente allo stesso pur nella quantificazione che ne faranno i Comuni. Piuttosto, sarebbe bene che ci si esercitasse in un utile dibattito, che è quello di come si possa far funzionare il federalismo competitivo al quale la *service tax* apre la strada e che in tutto il mondo caratterizza il vero federalismo, che non è certo quello per cui si definisce federalista ogni tributo il cui gettito finisca nelle casse degli enti locali o di cui questi ultimi stabiliscano solo elementi marginali, spesse volte dopo accordi di tipo cooperativo. Al proposito, va seriamente considerata la possibilità di attribuire alla Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche anche il compito di vigilare sul nascente federalismo competitivo al fine di preservarne le caratteristiche e così che una riforma avversata da chi non vuole né confronti né concorrenza non venga soffocata sul nascere. Se questo fosse, la *service tax* non potrebbe più aprire nuovi orizzonti, specie di equità oltre che di speranza.

c.s.f.

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,50, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, per replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

SALVATI I FABBRICATI INVOLONTARIAMENTE SFITTI

L'azione della Confedilizia

La norma contenuta nel decreto legge fiscale e poi saltata era stata pensata per i fabbricati tenuti volontariamente vuoti ma era formulata in termini tali che avrebbe colpito anche le unità immobiliari involontariamente non locate. Subito dopo il Consiglio dei ministri sulla fiscalità immobiliare abbiamo segnalato questo paradosso al Presidente Brunetta, rappresentandogli la necessità di un immediato correttivo. La segnalazione, grazie al pronto intervento dell'on. Brunetta, è andata a buon fine con la cancellazione dell'intera norma, che avrebbe interessato, sempre per la sua infelice formulazione, anche le seconde case abitate dai proprietari. Oltretutto, quella norma sarebbe comunque stata in contrasto con l'istituenda *service tax* come delineata nelle sue diverse componenti (rifiuti e servizi indivisibili) nella nota della Presidenza del Consiglio del 28 agosto e nel comunicato stampa del Consiglio dei Ministri in pari data, documenti che indicano con chiarezza che l'IMU sarà integralmente sostituita, dal 2014, dalla nuova tassa sui servizi (e non da un'imposta) che verrà corrisposta solo da chi beneficerà dei servizi indivisibili che verranno individuati nel collegato alla legge di stabilità. Un impianto lineare, che va nel senso dell'equità nonostante ogni tentativo, politico o a protezione di particolari interessi non generali, di diffondere inesistenti equivoci e fantasiose interpretazioni, inventate ad arte per seminare dubbi e confusione dai sostenitori del partito della spesa pubblica o da chi comunque vorrebbe che nulla cambiasse.

Il Presidente ha parlato il 10 agosto

Parlando a Cortina d'Ampezzo coi giornalisti il 10 agosto (al termine di un'affollata conferenza sulla riforma del condominio organizzata dalla locale Delegazione Confedilizia oltre che dall'Ape di Belluno) il Presidente confederale ha dichiarato: "È da mesi che svolgiamo un lavoro intenso, con un impegno costante. Le nostre idee, pur contrastate dagli organi di informazione in mano a lobby finanziarie o imprenditoriali (che vogliono dirottare a proprio favore il risparmio delle famiglie investite nell'immobiliare), cominciano a fare presa. Sentiamo che il vento è cambiato. I risultati si vedranno presto, penso a fine mese. Anche per il Catasto, abbiamo ottenuto significative adesioni alle nostre proposte".

Quattro nuovi senatori a vita

Il Presidente della Repubblica, ha nominato senatori a vita il maestro Claudio Abbado, la professoressa Elena Cattaneo, l'architetto Renzo Piano e il professor Carlo Rubbia, "che hanno illustrato la Patria per altissimi meriti nel campo scientifico, artistico e sociale".

Le congratulazioni della Confedilizia.

Zanardi Landi Consigliere del Presidente

L'ambasciatore Alberto Zanardi Landi è stato nominato dal Presidente della Repubblica suo Consigliere per gli Affari diplomatici.

John Phillips Ambasciatore Usa

John Phillips è il nuovo Ambasciatore degli Stati Uniti a Roma.

Sesamo, Giannini nuovo Presidente

Luigi Ferdinando Giannini è stato eletto Presidente di Sesamo, organizzazione degli amministratori condominiali facente capo all'Asppi.

Fassino eletto Presidente Anci

Piero Fassino è stato eletto Presidente dell'Ance-Associazione Comuni d'Italia.

Confermati Befera e Scalera

Attilio Befera e Stefano Scalera sono stati confermati, rispettivamente, direttori dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del Demanio.

Cardia e Moretti restano alle Fs

Lamberto Cardia e Mauro Moretti sono stati confermati, rispettivamente, Presidente e Amministratore delegato delle Fs.

Ciucci ancora Presidente Anas

Pietro Ciucci è stato confermato Presidente dell'Anas.

A TUTTI, FELICITAZIONI ED AUGURI DALLA CONFEDILIZIA.

La ricchezza è tale quando...

«La ricchezza è tale nel momento in cui può essere realizzata sul mercato».

Daniele Fano
economista
L'Espresso 16.5.'12

CONFEDILIZIA FIRMA L'ACCORDO DELLE IMPRESE

La Confedilizia (che firma il CCNL di settore ed inquadra, com'è noto, anche molte imprese edili) ha sottoscritto l'Avviso comune per la moratoria dei debiti delle Pmi e nuove misure per il credito.

Con l'ABI, hanno firmato l'Avviso (il cui testo integrale è consultabile sul sito confederale) anche Alleanza Cooperative italiane (che riunisce Legacoop, Confcooperative, Agci, Assoconfidi, Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia, (che riunisce Cna, Confartigianato, Confesercenti, Confcommercio, Casartigiani). L'Accordo è stato siglato anche dal Ministro dello Sviluppo economico, delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Saccomanni: l'OMI non vale per valutazioni

“L'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) persegue unicamente finalità statistiche generali e non di valutazione dei singoli cespiti”. Parola del ministro Saccomanni (Senato, audizione 25.7.'13).

ITALIAOGGI

Ogni mercoledì
la sentenza
della settimana
a cura di
Confedilizia

L'OPINIONE DI MONTI (in una "precisazione"...)

Nelle dichiarazioni programmatiche del Governo Letta è “chiara l'indicazione di due priorità: del lavoro rispetto alla casa; e del favore alle famiglie meno abbienti, rispetto a quelle più abbienti”.

(Ansa, 10.8.'13)

CINGUETTIO

La tua voce
di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su
www.confedilizia.it

Convertito il decreto sospensione Imu

Con la legge 18.7.'13, n. 85, è stato convertito (con modificazioni non riguardanti la parte del provvedimento di nostro interesse) il decreto-legge 21.5.'13, n. 54, che ha disposto la sospensione del versamento della prima rata dell'Imu (che scadeva il 17 giugno) per alcune categorie di immobili (fra cui le abitazioni principali e relative pertinenze, escluse quelle accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), prevedendo inoltre la riforma della tassazione degli immobili.

Gli incontri con le Istituzioni della Confedilizia

Nel corso delle ultime settimane, la Confedilizia ha svolto un'intensa azione di rappresentanza nei confronti delle Istituzioni.

In particolare, per quanto riguarda il Governo, il Presidente confederale ha incontrato i Ministri: Lupi (Infrastrutture e trasporti); Zanonato (Sviluppo economico); Delrio (Affari regionali e autonomie). Il Presidente è stato poi ricevuto dai seguenti Viceministri: De Luca (Infrastrutture e trasporti); Casero (Economia e finanze); Fassina (Economia e finanze); Calenda (Sviluppo economico). Il Presidente ha avuto incontri anche con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Patroni Griffi e con i seguenti Sottosegretari ai singoli Dicasteri: Baretta (Economia e finanze); Girlanda (Infrastrutture e trasporti); Galletti (Istruzione, università e ricerca); Ferri (Giustizia). Incontri si sono tenuti anche fra il Presidente e il Capo del Dipartimento affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio, Deodato; il consigliere del Ministro dell'economia e delle finanze, Ceriani; il Capo di Gabinetto dello stesso Ministero, Cabras.

Per quanto riguarda il Parlamento, il Presidente ha avuto incontri con i Presidenti di Commissione: Casini (Commissione affari esteri, emigrazione del Senato); Marino (Commissione finanze e tesoro del Senato); Marinello (Commissione territorio, ambiente e beni ambientali del Senato); Capezzone (Commissione finanze della Camera); Boccia (Commissione bilancio, tesoro e programmazione della Camera). Altri esponenti parlamentari con i quali si è incontrato il Presidente sono: la sen. Lanzillotta (Vicepresidente del Senato); l'on. Brunetta (Presidente del Gruppo Pdl della Camera); il sen. Dellai (Presidente del Gruppo Scelta civica del Senato); il sen. Olivero (Coordinatore di Scelta civica e Capogruppo in Commissione finanze e tesoro); l'on. Zanetti (Vicepresidente della Commissione finanze della Camera); l'on. Misiani (Tesoriere del Pd e membro della Commissione bilancio della Camera); l'on. Braga (componente della Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera).

Ulteriori incontri e contatti con deputati e senatori hanno caratterizzato - in relazione ai diversi provvedimenti all'esame delle Camere - l'attività del Segretario generale e di altri rappresentanti della Sede centrale.

L'ALTA FINANZA COMBATTE GLI INVESTIMENTI NEL MATTONE E CERCA DI COGLIERE L'OCCASIONE DELLA RIFORMA DEL CATASTO

In coincidenza col prossimo varo della delega per la formazione di un Catasto algoritmico reddituale, ed anche patrimoniale, si moltiplicano segni che sono espressione dei gruppi finanziari e con i quali gli uomini dell'alta finanza cercano di condizionare le scelte del Parlamento sulla tassazione immobiliare. Nelle preferenze di investimento degli italiani, i prodotti finanziari hanno ultimamente, per la prima volta, superato gli investimenti nel mattone. Non assicurare ai risparmiatori un Catasto che, già algoritmico, e quindi con un margine di errore del 50 per cento, accetti le indicazioni dell'alta finanza, creerebbe ulteriore sfiducia nel mattone, ulteriormente scoraggiando gli investimenti delle famiglie in un settore centrale per la rinascita com'è quello delle case.

IMPORTANTE

Nuove misure sulla casa (IMU, Service Tax, cedolare, bilanci di previsione)

Il Consiglio dei ministri ha approvato un decreto-legge - il cui testo ufficiale non è ancora disponibile al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario - contenente misure di diretto interesse della proprietà immobiliare.

Da un lato, viene prevista l'esclusione dall'Imu per il 2013 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (ad eccezione di quelli accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9) nonché per i terreni agricoli e i fabbricati rurali. Dall'altro, si prevede che a partire dal 2014 l'Imu sia sostituita da una imposta sui servizi comunali (cd. "Service Tax"), la cui regolamentazione sarà stabilita attraverso un decreto-legge contestuale alla legge di stabilità da approvarsi entro il 15 ottobre.

Il decreto approvato contiene inoltre la riduzione dal 19 al 15 per cento dell'aliquota della cedolare applicabile per i contratti di locazione concordati.

Il decreto del Governo contiene, ancora, misure finalizzate a favorire l'accesso alla casa, in relazione sia all'acquisto che all'affitto.

Nel medesimo decreto-legge, il Governo ha fissato al 30.11.'13 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione (!) degli enti locali per il 2013. Termine che porta con sé quello per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali per lo stesso anno 2013.

10% CONTRIBUENTI PAGA PER PIU' DEL 50% DELL'INTERO GETTITO

Nelle polemiche sull'IMU occorre fissare alcuni punti fermi, perché non si continui nel gioco degli equivoci. Primo punto fermo: un tributo non è federalista solo perché il suo gettito è destinato agli enti locali. Federalista è un tributo previsto da una fiscalità locale competitiva invece che cooperativa o, addirittura, aggiuntiva. Solo così i contribuenti possono votare camminando, trasferendosi cioè dove meglio si amministra. Secondo punto fermo: la progressività, per non parlare di proposte di piena demagogia egualitaristica, ha una sua connotazione essenziale, come ha detto la Corte costituzionale, che è quella di essere direttamente collegata al reddito e quindi alle imposte reddituali. E' come tale inconciliabile, concettualmente e costituzionalmente oltre che praticamente, con un'imposta reale, che prescinde per definizione dal reddito della persona incisa, pena l'inammissibile risultato di un esproprio surrettizio dovuto all'assommarsi di più progressività su diversi tributi. In ogni caso, è bene ricordare - per mettere le cose a posto - che il nostro sistema fiscale è già caratterizzato da una forte progressività: uno studioso come Alberto Bisin ha calcolato che il 10% della popolazione con redditi più elevati contribuisce per più del 50% all'intero gettito delle imposte.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Immobili vincolati, per demolizione e ricostruzione
permane il vincolo del rispetto della sagoma**

“Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

Questa la previsione contenuta nel “Decreto Fare”, come convertito in legge (di cui si tratta in altra parte del notiziario), che – con l'eccezione sopra indicata – ha previsto l'eliminazione del vincolo del rispetto della sagoma dell'edificio preesistente in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Eletti i Vicepresidenti

L'Adsi, dopo avere rieletto Presidente Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, ha provveduto all'elezione anche dei Vicepresidenti dell'Associazione, nelle persone di Prospero Colonna e di Nicola L. de Renzis Sonnino.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Agiai a Restructura

Anche quest'anno Agiai sarà presente a Restructura, il salone dell'immobiliare che si svolgerà, come sempre, a Torino dal 21 al 24 novembre.

Nell'ambito della manifestazione, l'Agiai organizzerà un convegno dedicato alla riforma della disciplina condominiale in vigore dallo scorso 18 giugno.

I dettagli relativi alla partecipazione di Agiai a Restructura saranno pubblicati sul sito Internet dedicato alla manifestazione (www.restructura.com).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Segnalazioni tempestive agli iscritti

Tra i vari servizi che il Coram fornisce agli associati vi è quello relativo alla segnalazione, tramite email, di notizie utili per svolgere al meglio il lavoro di amministratore di condominio. Una delle ultime segnalazioni (a titolo di esempio) è stata quella con la quale – ancor prima che il relativo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri fosse pubblicato in Gazzetta Ufficiale – si è data notizia che il termine per la presentazione in via telematica da parte del condominio, della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2012, era stato differito dal 31.7.'13 al 20.9.'13.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Agevolazioni terme e spa,
tutto sul sito Internet**

Si ricorda che sul sito del Fimpe è presente una pagina (all'indirizzo www.fimpe.it/fimpe_benessere.html) ove è possibile verificare le condizioni di favore riservate agli associati presso terme, beauty farm, spa, hotels e strutture turistiche.

Sul sito del Fimpe, naturalmente, sono poi reperibili tutte le informazioni relative agli altri vantaggi che sono garantiti agli iscritti, in ordine alle coperture assicurative per salute, infortuni, casa, spese legali.

EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI - COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Cerimonia di premiazione, i commenti

Sono pervenuti alla segreteria dell'Ebinprof molti messaggi e ringraziamenti da parte di tutti coloro che hanno partecipato alla cerimonia di premiazione dei portieri e degli studenti svoltasi a Roma lo scorso 20 giugno (cfr. Cn lug. '13). Ne abbiamo selezionati due: uno tra quelli ricevuti dai portieri premiati e uno tra quelli ricevuti dagli studenti.

“Volevo ringraziare l'Ebinprof, l'Amministratore ed i Signori Condomini per aver permesso di essere stato uno dei premiati della vostra cerimonia. Sono lieto di aver ricevuto questo riconoscimento e non avrei mai pensato di poter ricevere un premio per il mio lavoro svolto. E' stata un'esperienza memorabile, ho incontrato persone amichevoli e professionali. Un grazie ancora all'Ebinprof che anche quest'anno ha permesso a molti dei nostri figli di ricevere la borsa di studio”. Massimiliano Bocca – Napoli.

“Ricevere questa borsa di studio è stato per me oltre che un enorme piacere anche un sollievo. Un sollievo perché studiare all'università costa caro e vedere che esiste un'associazione come questa che aiuta le famiglie ed incita i ragazzi a continuare la propria formazione culturale ci fa capire che esiste ancora qualcuno che pensa al futuro dei giovani. E' stata, inoltre, una grande emozione, perché questo premio non lo considero mio ma di mia madre. Lei, che svolge il lavoro di portiera, mi ha dato la possibilità di vincere questa borsa di studio, sacrificandosi sempre per il bene mio e della mia famiglia e per questo la ringrazierò utilizzando questa Borsa di Studio per alleggerire un po' il peso del prezzo del mio viaggio all'Università”. Debora Cleri – Roma.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'assicurazione italiana in cifre

Alla fine del 2012, risultavano operanti 255 imprese di assicurazione, di cui 155 aventi sede legale in Italia e 100 rappresentanze di imprese estere, per la maggior parte (98) comunitarie. Esercitavano esclusivamente i rami vita 72 imprese (di cui 20 rappresentanze) ed esclusivamente i rami danni 151 (di cui 62 rappresentanze); le imprese multiramo erano 25 e, infine, vi erano 7 imprese che esercitavano esclusivamente la riassicurazione.

Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultima edizione, diffusa in luglio, della pubblicazione “L'assicurazione italiana in cifre”, curata annualmente dall'Ania.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

**IMU e abitazione
posseduta in Italia**

Il Consiglio comunale di Ferriere (Pc) nella seduta del 5 luglio scorso ha respinto la proposta avanzata da consiglieri di opposizione, di modificare il regolamento Imu e considerare abitazione principale quella posseduta a titolo di proprietà o usufrutto dai cittadini italiani, residenti all'estero ed iscritti all'Aire. Ecco la motivazione che si legge nella relativa delibera: “Attualmente non è possibile aderire alla medesima, in quanto le spese già previste in bilancio per le quali occorre il finanziamento con le spese comunali, non consentono alcun contenimento”.

Alla luce di questo interessante fatto di cronaca, si invitano tutti gli italiani residenti all'estero, che possiedono un'abitazione in Italia a verificare sempre – prima del pagamento dell'Imu – cosa abbia eventualmente disposto in merito il Municipio del luogo dove è sito l'immobile.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

SERVICE TAX, PAGARE TUTTI PER PAGARE MENO

Non s'è sempre sostenuto che pagando tutti, paghiamo meno? Perché gli inquilini, anche quelli milionari, non dovrebbero pagare (24 euro ciascuno, si calcola) per i servizi di cui godono? L'area di evasione legalizzata fin qui tollerata è non più tollerabile. Qualche associazione si lamenta? Ma questo non è consumerismo, è sfacciato pauperismo. Tanto più che il Governo ha stanziato, contemporaneamente, fondi per venire incontro al disagio abitativo e agli inquilini meno abbienti in particolare. Basta, dunque, con la demagogia. Siamo seri, non strologhiamo sui numeri come fanno anche i sindacati inquilini.

La tassa sui cellulari all'esame della Corte di giustizia europea

Continua la vicenda legata alla legittimità o meno della tassa governativa sull'uso dei cellulari. L'ultimo atto vede la tassa portata davanti alla Corte di giustizia europea. Infatti, la Commissione tributaria regionale dell'Umbria, con sentenza n. 34/13 depositata il 4.6.'13, ha sollevato una serie di questioni pregiudiziali su cui si dovrà pronunciare la Corte.

Per i giudici umbri, la permanenza nel nostro ordinamento delle norme che sembrerebbero ancora disciplinarla (art. 3, d.m. 15.2.'90 e art. 160, d.lgs. n. 259/'03) comporta problemi interpretativi in relazione alla normativa europea che esclude dal regime liberalizzato delle comunicazioni la potestà di controllo dell'autorità amministrativa da cui trae giustificazione il prelievo sull'utente il servizio nonché con il principio di libera concorrenza e con il divieto di applicare a rapporti commerciali condizioni dissimili per prestazioni equivalenti. La Corte di giustizia dovrà poi anche verificare se il diverso importo della tassa di concessione governativa sulle utenze domestiche e quelle aziendali e la sua applicazione sui soli contratti di abbonamento, con esclusione del servizio prepagato, sia conforme ai criteri di ragionevolezza e di appropriatezza e non ostacoli la formazione di un mercato concorrenziale. Non a caso – in un passaggio della sentenza in questione – viene evidenziato “il divario tra gli utenti che sottoscrivono il contratto di abbonamento (pari al 14%) e quelli che adoperano il servizio prepagato (pari all'84%)”.

Dal sito europeo della proprietà immobiliare (www.confedilizia.eu) è possibile scaricare la sentenza della Commissione tributaria regionale dell'Umbria.

Tassisti romani: in troppi rifiutano di trasportare animali domestici

Crescono le segnalazioni che giungono alla Domusconsumatori a causa del rifiuto, da parte di tassisti romani, di ospitare passeggeri che hanno con sé un animale domestico. Il regolamento dei taxi per Roma Capitale non consente simili rifiuti, posto che prevede l'obbligo, per tutti gli autoveicoli del trasporto di piazza, di essere dotati di bagagliaio capace di ospitare “contenitori atti al trasporto di animali domestici”.

Il pretesto normalmente addotto da tassisti che non intendono trasportare un cane o un altro animale è quello dell'allergia. Poiché tale dichiarazione giustificativa è estesa, si deve all'evidenza ritenere che o veramente siano diffuse tra i tassisti forme allergiche - ma allora bisognerebbe verificare la rispondenza fisica dei conducenti all'attività svolta - oppure si tratti di mere scuse. Si rende quindi necessario che il competente assessorato di Roma Capitale richiami i tassisti al rispetto dell'obbligo di trasportare animali domestici. In tal senso si è attivata la Domusconsumatori, che ha altresì suggerito l'istituzione di spazi di attesa specifici per tassisti che accettino volentieri il trasporto di animali, presso la stazione Termini e gli aeroporti.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a confedilizianotizie@confedilizia.it



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Notizie quindicinali dal San

“Nasce il Portale Archivio degli Iblei” (L'Archivio degli Iblei è un progetto per la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, documentario e iconografico degli Iblei, il territorio a sud est della Sicilia tra il Ragusano e il Siracusano) e “Agave. Contributo allo studio delle fonti della storia dell'arte in Italia nel Novecento” (Agave è il risultato di una serie di iniziative di ricerca promosse da Gabriella De Marco, docente di storia dell'arte contemporanea presso l'Università degli studi di Palermo, dal 2001 ad oggi, volte alla realizzazione di un archivio digitale delle fonti dell'arte contemporanea in Italia con una particolare attenzione, pur nel rispetto del dialogo con la dimensione nazionale e internazionale, al contesto siciliano). Questi i primi due aggiornamenti della Newsletter San (Sistema archivistico nazionale) del 31.7.'15. Seguono altre interessanti notizie sul mondo degli archivi.

Chi volesse ricevere nella propria casella mail tale aggiornamento – curato dall'Istituto centrale per gli archivi (Icar) – può iscriversi direttamente, seguendo le istruzioni che si trovano collegandosi a questo link: <http://www.san.beniculturali.it/web/san/iscrizione-alla-newsletter>.

La Newsletter – che ha cadenza quindicinale e contiene la sintesi delle informazioni salienti pubblicate sul portale dell'Istituto – si articola nelle sezioni: Notizie in evidenza; Percorsi tematici; Portale tematico; I numeri del San; Gli standard del San; Archivi in biblioteca; Archivi e biblioteche digitali; Archivi delle donne; Osservatorio; Save the date; Tweett.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Provvedimento di decadenza dall'assegnazione, competenza

“Dopo l'entrata in vigore dell'art. 107 d.lgs. n. 267/2000, rientra nella competenza del dirigente comunale e non del sindaco l'adozione di un provvedimento di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica”.

Così il Tar della Basilicata, con sentenza n. 296 del 23.5.'13.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust autodichiarato, ipocatastali fisse

All conferimento di immobili in un trust, nel caso in cui disponente e trustee siano la stessa persona (c.d. trust autodichiarato) si applicano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, e non proporzionale.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate di Milano in sede di autotutela.

Nel provvedimento si richiama la circolare n. 48 del 2007 dell'Agenzia delle entrate, nella quale era stato precisato che “sia l'attribuzione con effetti traslativi di beni immobili o diritti reali immobiliari al momento della costituzione del vincolo, sia il successivo trasferimento dei beni medesimi allo scioglimento del vincolo, nonché i trasferimenti eventualmente effettuati durante il vincolo, sono soggetti alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale”. Successivamente, le Entrate di Milano rilevano che “nel caso de quo, trattandosi di formalità effettuate presso l'Agenzia del Territorio a favore e contro lo stesso soggetto, si concretizza tuttavia la possibilità di applicare le imposte ipocatastali fisse”.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Fabbricati rurali e accatastamento tardivo

La Direzione centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle entrate ha puntualizzato che le sanzioni per il tardivo accatastamento dei fabbricati rurali valgono (ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del d.l. n. 201/13, come convertito) solo per quei fabbricati che, al momento della scadenza del termine del 30.11.'12, erano ancora in possesso dei requisiti di ruralità ed erano ancora iscritti al Catasto terreni.

E' quanto si può leggere in una nota (la n. 7092 del 18.6.'15), diffusa dal Collegio dei geometri a seguito dei dubbi suscitati dal comportamento di alcuni Uffici provinciali catastali che avevano applicato le sanzioni di cui sopra anche per gli accatastamenti tardivi di fabbricati ex rurali o di fabbricati che avevano perso i requisiti di ruralità prima della suddetta scadenza del 30.11.'12.



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Presidente Piscopo intervistato da la Repubblica

"Ho aperto 8 anni fa il mio bed & breakfast a Raito (una frazione di Vietri sul mare, in provincia di Salerno), negli anni a venire sono sorti 4 ristoranti, 3 bar, un centro fitness ed è aumentato il flusso di taxi. È ovvio che l'indotto che le attività extralberghiere riescono a creare sui territori nei quali operano è formidabile".

Così il Presidente dell'Anbba, Marco Piscopo, intervistato dal quotidiano *la Repubblica* nell'ambito di un'inchiesta sul turismo (il testo integrale è disponibile sul sito www.anbba.it).

"Sfatiamo il mito della concorrenza tra attività extralberghiere e alberghiere", ha detto ancora Piscopo a *la Repubblica*. "Chi ha un B&B non rappresenta alcuna minaccia per chi invece gestisce alberghi. Le clientele sono totalmente diverse".

11 novembre 2013: "No all'abusivismo"

L'Anbba ha aderito alla giornata di mobilitazione indetta da Confindustria per "manifestare il malessere e l'exasperazione provocata da quella che sta diventando per il nostro sistema una vera emergenza".

Nel corso della manifestazione - che si svolgerà il prossimo 11 novembre - sarà possibile raccontare il proprio malcontento e avanzare proposte alle Istituzioni, alla politica e agli Enti locali, affinché vengano messi in campo strumenti e risorse adeguate per il contrasto alla contraffazione e all'abusivismo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso la segreteria dell'Anbba (tel. 089.763115), che è a disposizione degli associati per la raccolta di possibili temi da affrontare.



UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

World Property day a Genova

Quest'anno verrà celebrata a Genova, presso l'Associazione della proprietà edilizia-Confedilizia, la Giornata internazionale della proprietà (World property day). L'annuncio è presente sul sito Internet dell'Uiipi (www.uiipi.com), dove si sottolinea che la celebrazione - fissata al 10 dicembre di ogni anno - ha lo scopo di ricordare che il diritto di proprietà rientra tra i diritti dell'uomo (la cui Dichiarazione universale fu approvata il 10 dicembre 1948) e che, pertanto, se ne richiede il rispetto da parte dei Governi e delle Autorità di tutto il mondo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sul mercato pesa l'incertezza della tassazione immobiliare

Gli italiani ritengono che acquistare un immobile in questa fase sia sempre più conveniente, nonostante la perdurante azione delle lobby finanziarie che negli ultimi anni hanno distratto qualsiasi forma di capitale a favore del mercato mobiliare.

A sostenerlo è la Fiaip, che nella sua ultima nota congiunturale ha fotografato l'andamento del mercato immobiliare urbano che, ancora una volta, evidenzia una continua fase di stagnazione nel comparto residenziale così come registrato nel primo semestre 2013. Il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare un ulteriore calo del numero di compravendite a fronte di una riduzione dei prezzi, così come già rilevato nei mesi precedenti (mediamente - 25% dal 2007 a oggi).

"L'enorme pressione fiscale, il persistente quadro negativo degli indicatori macroeconomici nazionali, la diminuzione di reddito con conseguente diminuzione di risparmio da parte delle famiglie, restano - secondo Mario Condò di Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip - le principali cause della crisi del mercato, acuita da un clima di sfiducia generalizzato alimentato dall'incertezza dell'imposizione fiscale che, nelle more, è giunta a livelli insostenibili. Si tratta di un dato sempre più ricorrente, confermato anche nel primo semestre 2013. L'assenza di riforme ormai indispensabili per incentivare il mercato immobiliare, prendendo spunto dall'attuale stato d'incertezza della politica fiscale sugli immobili, facendo leva sulla paventata introduzione di un'ulteriore patrimoniale e sull'ormai prossima revisione degli estimi catastali, tende a distrarre qualsiasi forma di capitale a favore del mercato mobiliare".



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Una "Agenda per i consumatori"

Si è svolto a Roma, presso il Ministero dello sviluppo economico, un incontro tra le associazioni dei consumatori del Cncu (Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti) - fra le quali Assoutenti - e il Ministro Flavio Zanonato, alla presenza del sottosegretario Simona Vicari, nell'ambito del quale è stato condiviso un documento programmatico denominato "Agenda per i consumatori".

In tale documento il Ministero e le associazioni dei consumatori e degli utenti hanno espresso l'intento di "operare congiuntamente per una nuova fase nella vita economica, istituzionale, sociale e morale dell'Italia".

Fra i dodici punti che compongono la "Agenda", si segnala quello con il quale i sottoscrittori si propongono di "riformare e rendere effettivi gli strumenti di accesso individuale e collettivo alla giustizia".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Abolito l'obbligo dell'invio telematico della denuncia di infortunio di colf e badanti

Non vi è più l'obbligo, vigente dall'1.7.'15, di inviare la denuncia di infortunio esclusivamente in via telematica. L'Inps ha sollevato il datore di lavoro domestico da tale onere, stabilendo che "i privati cittadini in qualità di datori di lavoro per le denunce/comunicazioni di infortuni occorsi a colf e badanti" potranno continuare a inoltrare la denuncia di infortunio, utilizzando l'apposito modulo 4bis Prest, con le consuete modalità, ossia tramite raccomandata a.r., oppure, per coloro che ne fossero in possesso, tramite la Pec.

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Colf e badanti: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.10.'15 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2015. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabelle contributi lavoratori domestici: anno 2013
Rapporti di lavoro a tempo indeterminato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,77	1,37 (0,35)	1,38 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,55 (0,39)	1,56 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	1,89 (0,47)	1,90 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,00 (0,25)	1,00 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

Rapporti di lavoro a tempo determinato

Retribuzione oraria effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,77	1,47 (0,35)	1,48 (0,35)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,77 fino a € 9,47	1,66 (0,39)	1,67 (0,39)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,47	2,02 (0,47)	2,03 (0,47)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,07 (0,25)	1,07 (0,25)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.

** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

*** Il versamento del contributo di assistenza contrattuale (codice F2) è **obbligatorio** per contratto. È condizione indispensabile per poter accedere, sia da parte del datore di lavoro che del lavoratore, alle prestazioni della Cassa Colf.
L'importo del versamento deve essere determinato moltiplicando € 0,03 per le ore per le quali si versano i contributi obbligatori.

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet www.inps.it
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav-pagamento mediante avviso presso tutte le banche e gli uffici postali.

LALENTE DI INGRANDIMENTO

Tapiro d'oro

Il "Tapiro d'Oro" è un'onorificenza satirica ideata nel 1996 dalla trasmissione "Striscia la notizia". Viene consegnato a personaggi dello spettacolo, della politica, dello sport e di qualsiasi ambito nazionale e non, che abbiano motivo di sentirsi "attapirati", cioè degni di ricevere il Tapiro. L'"attapiramento" deriverebbe dal fatto che chi riceve questo premio dovrebbe sentirsi in colpa o depresso per ciò che ha compiuto o gli è accaduto, e perciò dovrebbe avere una faccia triste, ovvero il muso lungo, che viene quindi paragonato alle fattezze allungate del muso e della proboscide del tapiro.

Mose

Il Mose (acronimo di Modulo sperimentale elettromeccanico) è un sistema progettato per la difesa di Venezia e della sua laguna dalle acque alte. E' costituito da schiere di paratie mobili a scomparsa che, in caso di necessità, si sollevano isolando l'aria interessata dal Mare Adriatico.

Blog

"Blog" è una pagina internet personale, continuamente aggiornabile, aperta in genere ai commenti (detti *post*) dei visitatori. Il termine nasce dalla contrazione dell'espressione inglese "web log" (diario di bordo della rete) e risulta essere stato coniato nel 1997 dall'americano Jorn Barger.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)


ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)
Paolo Manzoni eletto Vicepresidente

Il Consiglio direttivo di Aspesi, su proposta del Presidente, Franco Minardi de Michetti, ha eletto Paolo Manzoni Vicepresidente nazionale.

Il dott. Manzoni, titolare della Gespi Spa, è stato dal 2010 ad oggi il primo Presidente di Aspesi Milano, incarico che lascia per compiuto triennio.


COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
Fondo immobiliare energie rinnovabili

Prelios sgr e TerniEnergia hanno siglato un accordo per la costituzione di "Ra", Renewable assets, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati, che investirà in asset funzionali alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Riassetto disciplina tributaria

Paolo Puri pubblica su «Studi e materiali» (n.1/15) uno studio sul riassetto della disciplina tributaria dei fondi comuni di investimento immobiliare dopo il D.L.n.70/11.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Un nuovo Contratto per il settore domestico

E' stato firmato ufficialmente dalle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori il nuovo Contratto collettivo nazionale di lavoro che disciplina il rapporto del lavoro domestico, con validità 1.7.'13-31.12.'16 (per il quale l'accordo era stato raggiunto - come riferito su *Confedilizia notizie* di maggio - già nella scorsa primavera).

Nella scheda che segue sono evidenziate le principali novità rispetto al testo precedente.

ARTICOLO DEL CCNL	NOVITÀ
Art. 7, comma 1 Assunzioni a tempo determinato	Sono state recepite le novità introdotte dalla l. n. 92/12 (cd. Legge Fornero) inerenti la possibilità di concludere anche contratti a tempo determinato "a-causali", cioè privi delle motivazioni a giustificazione del termine, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 1-bis, d.lgs. n. 368/01.
Art. 9, commi 2 e 3 Permessi di formazione professionale	I permessi per la formazioni professionale possono essere utilizzati anche per le eventuali attività formative previste dalla normativa e necessarie per il rinnovo dei titoli di soggiorno. È escluso in ogni caso il cumulo pluriennale dei permessi in questione.
Art. 15, comma 4 Riposo giornaliero intermedio	Viene precisato per i lavoratori conviventi che, durante il riposo intermedio non retribuito, non inferiore alle 2 ore al giorno, il lavoratore può uscire dall'abitazione del datore di lavoro, fatta salva in ogni caso la destinazione di tale intervallo all'effettivo recupero delle energie psicofisiche.
Art. 15, comma 9 Assunzioni di ulteriori lavoratori	Viene espressamente introdotta la possibilità per il datore di lavoro che abbia in servizio uno o più lavoratori a tempo pieno addetti all'assistenza di persone non autosufficienti inquadrati nei livelli CS o DS, di assumere in servizio uno o più lavoratori, conviventi o meno, da inquadrare nei livelli CS o DS, con prestazioni limitate alla copertura dei giorni di riposo dei lavoratori titolari dell'assistenza. Tali prestazioni sono da retribuirsi sulla base della tabella "G" comprensiva delle maggiorazioni previste.
Art. 19, comma 2 Sospensioni di lavoro extraferiali	Per gravi e documentati motivi, il lavoratore può richiedere un periodo di sospensione extraferiale senza maturazione di alcun elemento retributivo per un massimo di 12 mesi. Il datore di lavoro potrà, o meno, convenire con la richiesta.
Art. 23, comma 4 Congedo matrimoniale	Il lavoratore può scegliere di fruire del congedo matrimoniale anche non in coincidenza con la data del matrimonio, purché entro il termine di un anno dalla data di celebrazione dello stesso e sempreché il matrimonio sia contratto in costanza dello stesso rapporto di lavoro. La mancata fruizione del congedo a causa di dimissioni del lavoratore non determinerà alcun diritto alla relativa indennità sostitutiva.
Art. 26 Malattia per i malati oncologici	Si prevede che i periodi di conservazione del posto di lavoro contrattualmente previsti siano aumentati del 50%, in caso di malattia oncologica documentata dalla competente Asl.
Art. 33, comma 4 Obbligo rilascio attestazione riepilogativa per dichiarazione redditi	Il datore di lavoro è tenuto a rilasciare un'attestazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nell'anno; l'attestazione deve essere rilasciata almeno 30 giorni prima della scadenza dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi, ovvero in occasione della cessazione del rapporto di lavoro.
Art. 39, comma 2 Preavviso	I termini di preavviso per risoluzione del rapporto di lavoro, sono raddoppiati nel caso in cui il datore di lavoro intimi il licenziamento prima del 31° giorno successivo al termine del congedo per maternità.
Art. 48 Contrattazione di secondo livello	È stata disciplinata la contrattazione di secondo livello fra le OO.SS. e le Associazioni datoriali firmatarie del Ccnl. La stessa riguarderà esclusivamente le indennità di vitto e alloggio nonché le ore di permesso per studio e/o formazione professionale. La contrattazione dovrà avere luogo presso Ebincolf con la presenza e l'accordo di tutti i soggetti firmatari il Ccnl.

CINGUETTIO

*Risponde
colpo su colpo
a chi
attacca
il risparmio
in edilizia*

www.confedilizia.it
(home page)

APPUNTAMENTI

Monaco di Baviera, Expo Real

Dal 7 al 9 ottobre si terrà a Monaco la 16ª edizione dell'Expo real, incontro dedicato ai consulenti immobiliari, investitori e banche.

Maggiori informazioni al numero telefonico +498994911608 o per email: exhibitor@exporeal.net

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Legge Pinto: discrimina l'eccessiva durata di un processo non concluso

Con ordinanza depositata il 18.5.'13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 26.6.'13), la Corte di appello di Bari ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 4, l. n. 89/01 (come sostituito dall' art. 55, comma 1, lett. d), d.l. 22.6.'12, convertito dalla l. n. 154/12) in quanto non consente più che la domanda di equa riparaazione possa essere proposta anche durante la pendenza del procedimento nel cui ambito la violazione si assume verificata.

Sanzioni contratti non registrati

Con ordinanza depositata il 30.1.'13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 17.7.'13), il Tribunale di Genova ha sollevato eccezione di costituzionalità relativamente ai commi 8 e 9, dell'art. 5, d.lgs. 14.5.'11, n. 25, che stabiliscono una specifica disciplina sanzionatoria per i contratti di locazione non registrati nei termini (sul tema cfr., da ultimo, Cn apr. '13).

Confedilizia SAN MARINO

Spesometro, regole per acquisti da San Marino

Gli acquisti di beni da operatori economici di San Marino da parte di imprese italiane devono essere comunicati all'Anagrafe tributaria, con modalità telematiche, entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di registrazione della fattura del fornitore.

È quanto prevede il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 2.8.'13, relativo agli obblighi di comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini Iva.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incidenti domestici legati al "fai da te"

Si legge sovente sui giornali che gli incidenti domestici "per effetto della crisi" accadono anche perché sempre più spesso la casalinga (o il casalingo) si cimentano in attività "fai da te", riportando poi lesioni e traumi vari.

È bene sul punto evidenziare che l'assicurazione obbligatoria per gli incidenti domestici - ricorrendone tutti i presupposti - copre anche gli effetti derivanti da tale tipologia di infortuni. Infatti per l'Inail - istituto che gestisce l'assicurazione anzidetta - è indennizzabile la casalinga assicurata (o il casalingo assicurato) che abbia subito un infortunio con postumi invalidanti (oppure che sia deceduto) a causa di attività di "bricolage/fai da te", rivolta alla cura dell'ambiente domestico, purché si tratti di lavori di piccola manutenzione, che non richiedano una particolare preparazione tecnica e vengano svolti secondo regole di economia domestica.

ATTESTATO ENERGETICO, L'OPINIONE DEL NOTAIO BUSANI SU 24ORE

Su 24Ore del 12 agosto scorso, il notaio milanese Angelo Busani ha scritto un puntuale articolo a proposito della vigente norma che stabilisce la nullità dei contratti di locazione e di vendita stipulati senza allegazione dell'Attestato di prestazione energetica.

A parere del noto studioso, va considerato che la materia contrattuale è sottratta al legislatore regionale e che la nullità è disposta ad opera di una legge statale, per cui "inevitabilmente ciò finisce per mettere fuori gioco qualsiasi altra prescrizione di rango gerarchico inferiore".

La Confedilizia concorda pienamente con l'autorevole opinione espressa dallo studioso.

Chi dà i numeri del sommerso a Letta?

Il presidente del Consiglio Letta ha dichiarato: «L'evasione vale 275 miliardi». Se l'evasione è economia in nero, cioè sommersa, su che basi il premier ne quantifica il valore?

Roberto Colombo

da *Panorama*, 7.8.'15

TASSAZIONE CASA, DALLA PROPRIETÀ AI SERVIZI

La tassazione della casa non sarà più determinata dalla proprietà, ma collegata ai servizi che ne aumentano il valore. È così caduta un'ottocentesca discriminazione: i servizi che giovano agli abitanti di un immobile saranno a carico di tutti i beneficiari, indipendentemente dal titolo secondo il quale l'immobile è occupato. Si è aperta la via all'unico vero federalismo concepibile, quello competitivo, con una decisiva rottura col passato, anche a riguardo degli affitti, che non vengono più solo penalizzati, ma - questa volta - incentivati.

GOVERNO LETTA

PRESIDENTE CONSIGLIO MINISTRI

Enrico Letta

VICEPRESIDENTE CONSIGLIO MINISTRI

Angelino Alfano

SOTTOSEGRETARI DI STATO PRESIDENZA

Filippo Patroni Griffi (segretario del Consiglio dei Ministri)

Giovanni Legnini (Editoria e Attuazione Programma)

Sesa Amici (Rapporti con il Parlamento e coordinamento attività di Governo)

Sabrina De Camillis (Rapporti con il Parlamento e coordinamento attività Governo)

Walter Ferrazza (Affari Regionali e Autonomie)

Micaela Biancofiore (Pubblica amministrazione e semplificazione)

Gianfranco Miccichè (Pubblica amministrazione e semplificazione)

Domenico Minniti (Autorità delegata per la sicurezza della Repubblica)

MINISTRI

Enzo Moavero Milanese (Affari europei)

Graziano Delrio (Affari regionali e autonomie)

Carlo Trigilia (Coesione territoriale)

Dario Franceschini (Rapporti con il parlamento e coordinamento dell'attività di Governo)

Gaetano Quagliariello (Riforme costituzionali)

Cécile Kyenge (Integrazione)

Gianpiero D'Alia (Pubblica amministrazione e Semplificazione)

Emma Bonino (Affari esteri)

Angelino Alfano (Interno)

Anna Maria Cancellieri (Giustizia)

Mario Mauro (Difesa)

Maurizio Saccomanni (Economia e Finanze)

Flavio Zanonato (Sviluppo economico)

Nunzia De Girolamo (Politiche agricole alimentari e forestali)

Andrea Orlando (Ambiente e Tutela del territorio e del mare)

Maurizio Lupi (Infrastrutture e Trasporti)

Enrico Giovannini (Lavoro e Politiche sociali)

Maria Chiara Carrozza (Istruzione, Università e Ricerca)

Massimo Bray (Beni e Attività culturali e turismo)

Beatrice Lorenzin (Salute)

VICEMINISTRI

Bruno Archi (Affari esteri)

Marta Dassù (Affari esteri)

Lapo Pistelli (Affari esteri)

Filippo Bubbico (Interno)

Luigi Casero (Economia e Finanze)

Stefano Fassina (Economia e Finanze)

Carlo Calenda (Sviluppo economico)

Antonio Catricalà (Sviluppo economico)

Vincenzo De Luca (Infrastrutture e Trasporti)

Maria Cecilia Guerra (Lavoro e Politiche sociali)

SOTTOSEGRETARI DI STATO MINISTERI

Mario Giro (Affari esteri)

Giampiero Bocci (Interno)

Domenico Manzione (Interno)

Giuseppe Berretta (Giustizia)

Cosimo Maria Ferri (Giustizia)

Gioacchino Alfano (Difesa)

Roberta Pinotti (Difesa)

Pier Paolo Baretta (Economia e Finanze)

Alberto Giorgetti (Economia e Finanze)

Claudio De Vincenti (Sviluppo economico)

Simona Vicari (Sviluppo economico)

Giuseppe Castiglione (Politiche agricole alimentari e forestali)

Maurizio Martina (Politiche agricole alimentari e forestali)

Marco Flavio Cirillo (Ambiente e Tutela del territorio e del mare)

Erasmus D'Angelis (Infrastrutture e Trasporti)

Rocco Girlanda (Infrastrutture e Trasporti)

Carlo Dell'Aringa (Lavoro e Politiche sociali)

Jole Santelli (Lavoro e Politiche sociali)

Gianluca Galletti (Istruzione, Università e Ricerca)

Marco Rossi-Doria (Istruzione, Università e Ricerca)

Gabriele Toccafondi (Istruzione, Università e Ricerca)

Ilaria Borletti Buitoni (Beni e Attività culturali e turismo)

Simonetta Giordani (Beni e Attività culturali e turismo)

Paolo Fadda (Salute)

ATTESTATO ENERGETICO, SOSPENDERE LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Sospendere immediatamente la stipula dei contratti di locazione, sia abitativi sia ad uso diverso. Questa la disposizione che la Confedilizia ha, con apposita circolare, impartito a tutte le proprie Associazioni territoriali.

La disposizione confederale è la diretta conseguenza del “pasticcio” creato dal Parlamento (e immediatamente segnalato dalla Confedilizia, anche tramite dichiarazione del Presidente al *Corriere della sera*) con l’approvazione alla Camera della norma che prevede la nullità dei contratti di locazione e dei contratti di compravendita ai quali non sia allegato il nuovo attestato di prestazione energetica. Ma questo nuovo attestato non può essere predisposto (come risulta anche dalla Circolare 25.6.’13 del Ministero dello sviluppo economico) prima del-

l’emanazione del previsto decreto interministeriale per l’adeguamento del precedente provvedimento sulla documentazione energetica e la fissazione dei criteri e contenuti obbligatori del nuovo Attestato.

Evidenziata nuovamente – dal Presidente confederale in persona – l’assoluta negatività della previsione in parola per entrambi i settori, ma in particolare per quello delle locazioni (oramai del tutto asfittico), per il determinante intervento della Commissione Finanze del Senato e del suo Presidente Marino nonché del sen. Carraro, il Governo (in persona del Sottosegretario sen. Vicari) si è impegnato ad eliminare la previsione in parola con il primo provvedimento utile.

Il Presidente confederale, dal

canto suo, ha dichiarato: “Siamo grati al Senato ed al Governo per la pronta percezione della gravosità di una previsione che avrebbe imposto obblighi cartacei e burocratici di nessun giovamento, ma avrebbe peraltro dato un segnale di estrema pericolosità ai mercati della compravendita e, in particolare, della locazione, che già fortemente languono. Ci aspettiamo ora che, in particolare per il settore delle locazioni abitative e dell’uso diverso (per queste ultime, vige ancora la legge dell’equo canone, di 55 anni fa), pervengano sollecitamente segnali in controtendenza nel campo della liberalizzazione e dell’eliminazione di recenti aggravii fiscali, provvedimenti che soli possono dare concreto avvio alla rinascita di due settori vitali per il Paese”.

PERMANE IL PASTICCIO ENERGETICO ANCHE DOPO LA CIRCOLARE MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO

Il pasticcio legislativo creato – a proposito dell’attestato energetico – dal Parlamento, permane anche dopo la Circolare dello Sviluppo economico del 7 agosto. La Confedilizia ritiene di dover confermare le disposizioni già date alle proprie Associazioni territoriali per il blocco della stipula di nuovi contratti di locazione fino a che il Governo non avrà rimediato alla grave situazione in essere.

Come noto, nel decreto-legge n. 65/’13 è stata inserita dalla Camera una disposizione del seguente, letterale tenore: “L’attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”.

Al Senato, il Sottosegretario Baretta (oltre al Sottosegretario Vicari) si è impegnato – a nome del Governo – ad eliminare la norma in parola col primo provvedimento utile. Ciò che peraltro non è ancora avvenuto.

Allo stato, si deve quindi evidenziare che la norma citata (e vigente dal 4 agosto scorso) fa espresso riferimento all’«attestato di prestazione energetica» e cioè all’attestato che dovrà essere redatto così da rispondere ai criteri indicati dalla direttiva 2010/31/UE, ma che ad oggi non è possibile ottenere da alcun certificatore autorizzato mancando il decreto interministeriale che deve con esattezza fissarne i contenuti. E non è senza significato – ad avviso della Confedilizia – che il legislatore abbia fatto espresso riferimento all’«attestato di prestazione energetica»

(e, cioè, al nuovo attestato) e non all’«attestato di certificazione energetica» (e cioè al vecchio attestato) o ad altra espressione equipollente (ma non testuale).

Il Ministero dello sviluppo economico non affronta lo specifico problema né nella sua Circolare del 25.6.’13 né nella sua Circolare di ieri, solo limitandosi a dare chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. n. 65 in relazione alle situazioni delle varie Regioni, a seconda che le stesse abbiano provveduto o meno ad emanare in materia (che è di legislazione concorrente) proprie disposizioni normative.

Autorevole opinamento ritiene, in base a riflessioni di carattere sistematico, di assimilare – ai fini della norma precitata sulla nullità, così superando il suo letterale tenore – l’«attestato di prestazione energetica» all’«attestato di certificazione energetica». Tale opinamento espone peraltro i contraenti al rischio che esso – di ordine sistematico, come detto – possa non essere condiviso dall’Autorità giudiziaria e, in particolare, comporta che gli stessi debbano (a proprio rischio) va-

lutare se (ai fini della normativa applicabile e della clausola di cedevolezza di cui all’articolo 17 del d.lgs. n. 192/’05 come modificato dal d.l. n. 65) le singole Regioni e Province autonome abbiano già o meno provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE e dettato la propria normativa rispettando i vincoli derivanti dall’ordinamento europeo e i principi fondamentali desumibili dal d.lgs. n. 192/’05 come modificato. Tutto questo – come segnalato anche sul CINGUETTIO – a parte l’argomento decisivo che non si vede come norma in materia di competenza statale (ordinamento civile) possa essere derogata da norma di rango inferiore (regionale).

Anche dopo la nuova Circolare del Ministero dello sviluppo economico (estraibile, come la precedente, dal sito confederale) e ancora al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario, la Confedilizia – per i motivi anzidetti e mentre si continua a seguire il problema – ritiene di dover confermare le già date disposizioni in ordine alla sospensione della stipula di nuovi contratti di locazione.

IN G.U.

Esecuzione della pena

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2.7.’13, n. 153, il decreto-legge 1.7.’13, n. 78, contenente disposizioni urgenti in materia di esecuzione della pena.

Differimento termini certificazioni di bilancio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 17.7.’13, n. 166, il decreto del Ministero dell’interno 5.7.’13 con il quale è stato disposto il differimento al 30.10.’13 della presentazione delle certificazioni di bilancio di previsione per l’anno 2015 delle amministrazioni provinciali, dei Comuni, delle Comunità montane, delle unioni di Comuni.

Tutela, valorizzazione e rilancio beni, attività culturali e turismo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9.8.’13, n. 186, il decreto legge 8.8.’13, n. 91 contenente “disposizioni urgenti per la tutela, la valorizzazione e il rilancio dei beni e delle attività culturali e del turismo”.

Programma statistico

Il S.O. alla G.U. n. 158 del 14.6.’13 pubblica il D.P.C.M. 21.3.’13 riguardante il “Programma statistico nazionale 2011-2015 - Aggiornamento 2013”.

Durata processi

Se in altri Paesi dell’Unione Europea una causa civile si risolve in un anno e da noi invece in cinque anni o anche più, questo diventa ostacolo degli investimenti stranieri in Italia. E lo stesso dicasi ad esempio per quanto riguarda la concessione dei visti e dei permessi di soggiorno.

Robi Ronza

PARTITO IL “CINGUETTIO” DELLA CONFEDILIZIA

“Ministero Sviluppo economico, decreto 22.1.’13. Detta le regole per la manutenzione delle antenne. Ma per conoscerle, devi comprarle. Fantastico, siamo alle leggi a pagamento”. È il primo CINGUETTIO della Confedilizia comparso sul sito (www.confedilizia.it) dell’Organizzazione storica della proprietà immobiliare. La rubrica – che appare sulla *home page* del sito – è stata studiata per diffondere in modo immediato l’opinione della Confedilizia e, in specie, per replicare a provvedimenti e note (ufficiali o giornalistiche) di interesse dell’Organizzazione. La rubrica viene anche utilizzata dalla Sede centrale per comunicare in tempo reale – specie a dirigenti e soci della nostra Organizzazione – notizie di interesse di carattere, in particolare modo, legislativa.

LA VERITÀ SULLE SPESE LOCALI E I TRASFERIMENTI

Andamento della spesa corrente
milioni di euro

	1992	2001	2007	2012	Var % 2012-1992
Amm. centrali	224.966	240.569	309.515	343.506	52,7
Amm. locali	90.486	144.786	190.034	204.942	126,5
Enti di Previdenza	139.978	205.412	270.567	317.764	127,0
Interessi	98.534	78.386	77.452	86.717	-12,0
Trasferimenti a Enti pubblici	141.313	120.773	161.725	199.674	41,3
Totale spesa corrente	412.651	548.380	685.845	753.255	82,5

Fonte: elaborazioni Confcommercio-CER su dati Istat.

I trasferimenti provenienti dalle amministrazioni centrali sono passati, nello stesso periodo, da 72 a 86 miliardi di euro (+20% in 20 anni).

IMU: CONFEDILIZIA "CADE PREGIUDIZIO SU PROPRIETARIO CASA SEMPRE RICCO"

ROMA (ITALPRESS) - "Ieri, data storica. Con l'Imu, cade anche il pregiudizio che un proprietario di casa sia sempre ricco e un inquilino sempre povero". E' quanto si legge nel "cinguettio" pubblicato oggi sul sito Internet della **Confedilizia**. (ITALPRESS).

29-Ago-13 13:36

IN ATTO UNA "EMERGENZA LOCATORI", SUI COMUNI SI STANNO PER ABBATTERE COSTI PER PIU' DI DUE MILIARDI E MEZZO DI EURO

Gli ultimi dati sugli sfratti – che vedono un aumento del 60% dei provvedimenti esecutivi per “necessità del locatore” – dimostrano che l’aumento di tassazione sugli immobili ha creato una vera e propria “emergenza locatori”.

Il fenomeno che si sta verificando sempre di più a partire dall’inizio del 2012 è quello della dismissione dei contratti in essere da parte dei proprietari di immobili dati in affitto. Alla scomparsa dell’acquisto di immobili da affittare (i cui riflessi si sono visti nel crollo del numero di compravendite) e al mancato rinnovo dei contratti al termine del periodo concordato, si sta dunque aggiungendo il fenomeno della interruzione dei contratti di locazione in essere da parte dei proprietari che – pur di non continuare a pagare le imposte su un bene che non rende più – rientrano in possesso del proprio immobile anticipatamente per destinarlo alla vendita.

Le conseguenze di questa situazione sono devastanti. L’Ufficio Studi della Confedilizia, considerato che il Comune di Roma spende oltre ventunomila euro all’anno per ogni famiglia per la quale debba provvedere a trovare una sistemazione alloggiativa, calcola – sulla base dei *provvedimenti di sfratto emessi* e riguardanti tutta Italia – che l’esecuzione degli stessi porterebbe ad un aggravio per i Comuni di quasi **un miliardo e mezzo di euro**. Ancor più se da parte della proprietà edilizia si dovesse insistere (per mancanza di redditività della locazione) nelle *richieste di esecuzione* presentate in tutta Italia: in questo caso l’aggravio per i Comuni sarebbe addirittura di più di **due miliardi e mezzo di euro**.

ABI, niente patrimoniale

(Ansa) - Roma, 10 lug -"Occorre iniziare a ridurre il debito pubblico senza patrimoniali o misure da economia di guerra ma con accurate privatizzazioni delle proprietà mobiliari e **immobiliari** dello Stato e degli Enti locali" E' quanto chiede il presidente **Abi** Antonio Patuelli nella relazione all'assemblea annuale. (ANSA).

10-LUG-13 09:21 NNNN

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road
Xuhui District, Shanghai, 200031 (China)
Nicola Aporti
n.aporti@uggc.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA

Ottilienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@allukidps.co.uk

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
lobillo@web.de

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Strada Cardo, 58
47890 San Marino (R.S.M.)
tel. 0549.904351

Privacy e accesso alla Ztl

Rilasciare contrassegni per il transito nelle zone a traffico limitato (Ztl) recanti, nella parte visibile, informazioni idonee ad identificare l’interessato (come il nome e il cognome o la ragione sociale) configura un illecito trattamento dei dati personali.

È quanto ha stabilito il Garante della privacy, con provvedimento n. 217 del 24.4.’15, precisando come la parte visibile dei contrassegni in questione debba riportare – per non violare la disciplina sulla privacy – “i soli dati indispensabili ad individuare l’autorizzazione rilasciata”.

GIURISPRUDENZA CASA

Donazione e animus

“In tema di donazione, lo spirito di liberalità che connota il deauperamento del donante e l'arricchimento del donatario va ravvisato nella consapevolezza dell'uno di attribuire all'altro un vantaggio patrimoniale in assenza di qualsivoglia costrizione, giuridica o morale. Tale spontaneità – ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 8018/12, inedita – dell'attribuzione patrimoniale non è incompatibile con l'esperata conflittualità esistente tra le parti al momento del contratto, la quale si attegga come elemento fattuale del tutto neutro rispetto alla causa della donazione, non integrando né un'ipotesi di cogenza giuridica, né un'ipotesi di costrizione morale, salva l'eventuale rilevanza di motivi di annullamento del contratto per vizio della volontà”. Nella specie, relativa a donazione immobiliare reciproca stipulata da coniugi separati con finalità di divisione, ma senza proporzione di valore tra le assegnazioni, una parte aveva chiesto dichiararsi la nullità del negozio per mancanza di causa, assumendo che l'esperata conflittualità fosse incompatibile con l'“animus donandi”; in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha respinto il ricorso avverso la sentenza di merito, che aveva disatteso la denuncia di nullità.

Proprietà esclusiva del condòmino escluso

“In tema di condominio negli edifici, il divieto, sancito dall'art. 1122 cod. civ., di eseguire, nelle porzioni di proprietà individuale, opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, comporta – ha detto la Cassazione (sent. n. 5125/12, inedita) – una limitazione di fonte legale intrinseca alle singole unità immobiliari, assimilabile ad un'obbligazione «propter rem», cui corrisponde, dal lato attivo, una situazione giuridica soggettiva che non ha natura di diritto reale di godimento su cosa altrui; ne consegue che non occorre che la domanda diretta ad ottenere la tutela venga trascritta, agli effetti indicati dall'art. 2655 cod. civ.. Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva escluso la necessità della trascrizione della domanda giudiziale di riduzione in pristino di un'unità abitativa realizzata in uno spazio di proprietà comune, ai fini dell'opponibilità della pronunciata sentenza all'avente causa dell'originario convenuto.

Divisione ereditaria, frutti civili

“I frutti civili, dovuti dal comproprietario che abbia utilizzato, in via esclusiva, un bene rientrante nella comunione, hanno, ai sensi dell'art. 820, terzo comma, cod. civ., la funzione di corrispettivo del godimento della cosa e possono essere liquidati con riferimento al valore figurativo del canone locativo di mercato”. Il principio è stato fissato dalla sentenza della Cassazione n. 5504/12, inedita.

Regolamento condominiale, obbligo di formazione

“In tema di condominio negli edifici, l'art. 1158 cod. civ., il quale stabilisce che, quando il numero dei condòmini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento per disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, pone tale obbligo – ha detto la Cassazione, sent. n. 2742/12, inedita – a carico dei singoli condòmini e non già a carico del venditore delle singole unità abitative, che sia anche costruttore dello stabile”. Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che, nell'escludere la sussistenza in capo alla società venditrice di un obbligo convenzionale di redigere il regolamento condominiale, aveva tuttavia ritenuto che detto obbligo fosse ad essa direttamente imposto dall'art. 1158 cod. civ..

Condominio e vizi appalto

Eccellente precisazione della Cassazione (sent. n. 84/15) a proposito di un tema non sempre correttamente risolto. “In tema di appalto – ha detto la Suprema Corte – i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura”.

Posti auto e uso turnario

Con una sua decisione (sent. n. 12485/12) la Cassazione ha esaurientemente risolto il problema del parcheggio turnario in condominio. “La delibera assembleare – ha detto la Suprema Corte – che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condòmini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condòmini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta – ha proseguito la Cassazione – una violazione dell'art. 1158 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

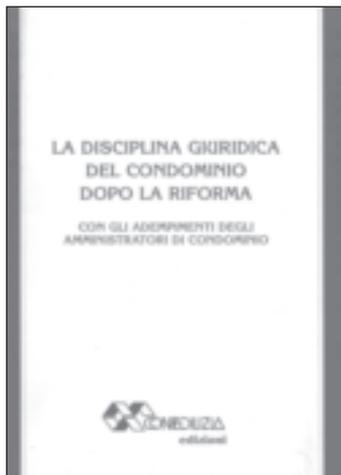


Rassegna di giurisprudenza locatizia e condominiale, pagg. 270, s.p., Confedilizia edizioni

La Confedilizia continua la sua tradizione di pubblicazione delle Rassegne di giurisprudenza locatizia e condominiale che compaiono sull'Archivio delle locazioni della Confedilizia. In questa pubblicazione – con l'elenco di tutte le sedi e delegazioni dell'Organizzazione dei proprietari di casa d'Italia e di San Marino – vengono pubblicate le Rassegne dedicate ai seguenti argomenti: Aggiornamento del canone locativo, Attribuzioni dell'amministratore, Convocazione dell'assemblea condominiale, Deliberazioni dell'assemblea condominiale, Deposito cauzionale, Diritti del conduttore in caso di riparazioni, Diritto di riscatto, Durata della locazione, Garanzia per molestie, Impianto idrico in condominio, Impugnazione delle delibere assembleari, Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione, Intimazione di sfratto per morosità, Legittimazione del singolo condòmino nelle azioni giudiziarie, Legittimazione dell'amministratore nelle azioni giudiziarie, Mantenimento della cosa in buono stato locativo, Mutamento del rito, Opposizione successiva alla convalida, Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condòmini, Patti contrari alla legge, Perdita e deterioramento della cosa locata, Rapporti tra il locatore e il subconduttore, Sanzioni per il rilascio ottenuto fraudolentemente, Scioglimento del condominio, Servitù in condominio, Servizio idrico, Spese in condominio, Strade e viali, Suolo e sottosuolo condominiale, Tetto e Trasferimento a titolo particolare della cosa locata.

La pubblicazione reca anche gli indirizzi delle Delegazioni costituite dalla Confedilizia in Argentina, Belgio, Cina, Francia, Germania, Inghilterra, Spagna, Svizzera, U.S.A.

R.N.



La disciplina giuridica del condominio dopo la riforma con gli adempimenti degli amministratori di condominio, pagg. 208, s.p., Confedilizia edizioni

Il completo volume in rassegna è stato redatto dall'Ufficio legale dell'Organizzazione dei proprietari di casa e, aggiornato al 15 maggio 2013, è destinato ai partecipanti ai Corsi per amministratori di condominio e condòmini organizzati dalle Associazioni territoriali della Confedilizia. La normativa condominiale vigente riportata per intero, con un pratico criterio, da sempre utilizzato nelle pubblicazioni confederali (norme inderogabili dal regolamento condominiali in nero e norme derogabili in chiaro). Ricca la legislazione riportata (antenne, ascensore, barriere architettoniche, fisco, inquinamento acustico, locazioni, prevenzione incendi, privacy, riscaldamento e risparmio energetico, servitù di elettrodotto, servizio postale, sicurezza impianti). La ricca pubblicazione si completa della Tabella delle nuove maggioranze assembleari, del Mansionario dell'amministratore condominiale, dello Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio, Tabelle sinottiche (dopo la riforma, chi può fare l'amministratore; Quando l'amministratore può essere revocato; Reati la condanna per i quali inibisce di svolgere l'attività di amministratore; Vademecum di condominio; Controlli sugli ascensori; Partecipazione alle spese condominiali dei condòmini proprietari di posti auto siti in autorimesse; Ripartizione oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat; Regolamento di conciliazione delle controversie di natura condominiale). In sostanza, una pubblicazione – al di là dello specifico scopo per il quale la Confedilizia l'ha predisposta – di grande utilità per ogni persona interessata, sotto qualsiasi forma, ai problemi di condominio.

R.N.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI, INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO N. 63/13

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE - (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablaggio edifici ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2013 = 96.000 euro
- dall'1.1.2014 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2013 = 50%
- dall'1.1.2014 = 36%

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI - (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2013 = 10.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2013 = 50%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO - (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2013 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 50.000 euro
- dall'1.1.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2013 = 65%
- dall'1.1.2014 = 36%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI - (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 30.6.2014 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.7.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 30.6.2014 = 65%
- dall'1.7.2014 = 36%

INTERVENTI ANTISISMICI - (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2013 = 96.000 euro
- dall'1.1.2014 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2013 = 65%
- dall'1.1.2014 = 36%

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2013

16 Ottobre 2013 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2013.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2013 - Giovedì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta

rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn mar. '15.

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

BREVI

Riforma condominio

Illustrando a Cortina d'Ampezzo, in un'affollata riunione, la nuova legge sul condominio, il Presidente confederale ha tra l'altro detto: "La riforma richiede completamenti e correttivi. Stiamo, come sempre in questi casi, operando".

Premio Comuni

La Confedilizia ha istituito un Premio che andrà al Comune d'Italia che, entro il 31 dicembre, avrà assunto un'iniziativa particolarmente importante per la difesa e la valorizzazione del patrimonio urbano di proprietà privata.

Convegno Palermo

L'Associazione territoriale di Palermo ha organizzato, nel Palazzo dell'Assemblea regionale, un Convegno di particolare interesse, che ha spaziato su tutti i maggiori problemi posti dalla riforma del condominio.

Al Convegno - al quale ha partecipato anche il Presidente confederale - il sen. Vincenzo Gibiino, capogruppo Pdl in Commissione LL.PP., ha inviato un articolato messaggio nel quale è fra l'altro detto: "La forte tassazione immobiliare del Governo Monti ha procurato allo Stato un introito doppio rispetto all'Ici del 2007, producendo allo stesso tempo una forte riduzione del gettito prodotto dalla tassa di registro. Il risultato? Lo Stato ha ottenuto i medesimi ricavi del 2007, gettando sul lastrico gli italiani e distruggendo il mercato immobiliare".

Prefetti in campo

Il ministro per l'Interno ha inviato ai Prefetti una Direttiva sul disagio sociale, con specifiche indicazioni per il suo monitoraggio. Un piano da 750 milioni con fondi Ue (al quale sovrintende il prefetto Silvana Riccio) viene destinato ai progetti concernenti l'infanzia e gli anziani non autosufficienti dei Comuni di Campania, Puglia, Calabria e Sicilia.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2013

10 Ottobre 2013 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2013.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

voro domestico contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

DALLE RIVISTE...

Can che abbaia, disturba? - Il reato del privato che brucia rifiuti Rinnovo tacito del mandato dell'amministratore condominiale Mediazione e giustizia senza diritto - Verde urbano, regolamento Sanatoria delle nullità e contratto non registrato

Luigino Cancian approfondisce su *crocevia* (n. 6/13) il problema dell'abbaia del cane (quando disturba) e, sul numero successivo della stessa rivista, sottolinea come commetta reato il privato che bruci rifiuti.

Dello stalking condominiale si occupa Carmelo Minnella sulla *Rivista penale* (n. 7-8/13). Sempre in materia condominiale, vari articoli - sulle più disparate materie (dalla durata dell'incarico dell'amministratore ed i suoi compiti alle nuove maggioranze assembleari, ai verbali delle assemblee deserte, alle infrazioni al regolamento ecc.) - sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/13). Ne scrivono, oltre al Presidente confederale (che, com'è noto, dirige la rivista), Renato Del Chicca, Maurizio de Tilla, Vincenzo Nasini, Antonio Nucera e Paolo Scalettaris.

"Il muro a secco è un bene culturale": è il titolo di un articolo di Donatella Murtas pubblicato su *Italia Nostra* (n. 476/13).

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/13), Alberto Celeste e Antonio Scarpa pubblicano uno studio dal titolo "Le nuove norme in materia di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio". A proposito del rinnovo tacito della durata del mandato dell'Amministratore - previsto dalla legge di riforma - alla scadenza dell'anno dalla nomina, i due Autori scrivono: "Come in ogni contratto di durata, avendo la legge stabilito che in mancanza di diversa intenzione contraria dell'assemblea o dell'amministratore, e anzi manifestando essi per fatti conclusivi la volontà di continuare il rapporto, questo si protrae nel tempo per il medesimo periodo, il mandato proseguirà alle condizioni inizialmente stabilite nell'originaria convenzione di nomina, salvo quelle escluse espressamente dalle parti o dalla legge".

Tributi locali (n. 30/13) pubblica un commento di Maurizio Loviseti alla sentenza della Cassazione che ha stabilito che la composizione del nucleo familiare può desumersi dalla superficie dell'immobile. Criterio discutibile - sommessamente osserviamo - sol che si pensi ai palazzi storici (caratterizzati da ampi saloni e spazi, com'è a tutti noto!).

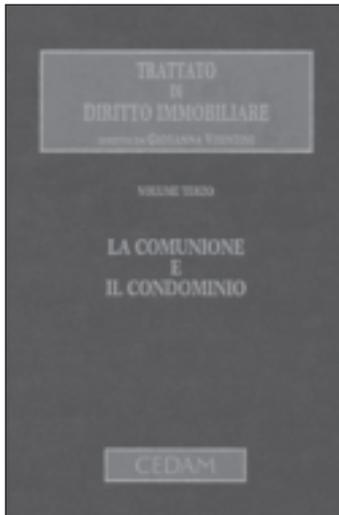
Nino Scipelliti, con la ben nota arguzia pubblica una nota a sentenza sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/13) dal titolo "Le smanie per la mediazione-conciliazione e per una giustizia senza diritto". Sulla stessa rivista (nov.-dic. '12) studio di Benedetto Graziosi sui nuovi regolamenti comunali per il verde urbano (della nuova legge al proposito abbiamo riferito su Cn aprile '13).

Per concludere, *Giurisprudenza italiana* (maggio '13). Che pubblica una nota a sentenza di Marco Rizzuti dal titolo "Sanatoria delle nullità e contratto non registrato".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu



Giovanna Visintini (diretto da), *Trattato di diritto immobiliare*, voll. 5 (di cui il primo di due tomi), pagg. (dei quattro libri) 4065, euro 210, ed. Cedam

Il Trattato in rassegna (diretto da Giovanna Visintini) si presenta come un'opera veramente importante e di alto valore scientifico. I temi dell'Indice generale dell'opera I beni e la proprietà, I beni, Le fonti, Poteri, obblighi e limiti nel Codice Civile, La proprietà edilizia, La tutela della proprietà, La contrattazione immobiliare, Il possesso e i modi di acquisto della proprietà a titolo originario, I diritti reali limitati e la circolazione degli immobili, Le categorie dei diritti reali limitati, La circolazione degli immobili, Pubblicità, Il regime tribu-

tario, La comunione e il condominio.

Gli autori (secondo l'ordine dei loro contributi): Lisia Carota, Matteo Pandimiglio, Enrica Giammarino, Anna Carla Nazzaro, Giovanna Visintini, Lorenzo Schiano di Pepe, Alberto Maria Benedetti, Mauro Grondona, Maria Paola Martines, Bianca Gardella Tedeschi, Livia Navone, Patrizia Petrelli, Michele Conforti, Valentina Cingano, Roberta Barbanera, Chiara Costa, Marianna Garrone, Edoardo Ferrante, Raffaella De Matteis, Roberto Triola, Virginia Busi, Luca Guerrini, Maurizio Flick, Valentina Di Gregorio, Franco Vigotti, Tommaso Arrigo, Eugenia Macchiavello, Luciana Cabella Pisu, Tommaso dalla Massara, Emma Fasoli, Alberto Venturelli, Luigi Follieri, Fabio Massimo Scaramuzzino, Angelo Riccio, Giuseppe Musolino, Arianna Barbarisi, Marco Tiby, Pietro Zanelli, Giulia Rossi, Maria Giulia Salvadori, Francesca Benatti, Francesca Bartolini, Michele Manente, Gianluca Sicchiero, Enrico Gottardis, Caterina Corrado Oliva, Andrea Quattrocchi, Paolo De Capitani di Vimercate, Francesco Alcaro, Rosario Franco, Daniela Marcello, Maria Indolfi, Pietro Beretta Anguissola, Lucia Bandinelli, Agnese Alamanni, Manuela De Lisi, Alessandra Pinori e Gianni Baldini.

Nella prefazione, la prof. Visintini sottolinea che il Trattato in rassegna (aggiornato al maggio 2013) è circoscritto al diritto immobiliare con un taglio trasversale che affronta le varie tematiche, sia dal punto di vista statico dei diritti che insistono sugli immobili sia dal punto di vista dinamico delle contrattazioni che li riguardano, sottolineando: "Nel nostro Paese il mercato immobiliare è molto importante perché, a seguire le statistiche, gli investimenti in costruzioni, in affitti, transazioni e servizi di intermediazione rappresentano quasi il 60% della ricchezza delle famiglie. Soprattutto la proprietà della casa di abitazione costituisce nell'ottica dei risparmi delle famiglie una sorta di previdenza sociale che si aggiunge alla pensione che per molti ceti sociali non è adeguata al sostentamento del nucleo familiare. Sono molti i fattori che influenzano l'andamento del mercato immobiliare quali il costo del danaro, i tassi di interesse per avere un mutuo, i costi di costruzione e di restauro, le strutture del sistema bancario, i tempi di accesso al credito e al permesso di costruire, la propensione al risparmio di una determinata collettività in un certo periodo storico e non ultima la crisi del mondo economico che può avere ripercussioni sul valore degli immobili. Ma anche le norme sulla proprietà, la burocrazia, i ritardi della p.a. nel concedere i permessi e nell'avvio delle procedure degli appalti edilizi possono influenzare lo sviluppo delle operazioni immobiliari".

R.N.

Una lettrice al Corsera: senza portieri, vita difficile per gli anziani

Una lettrice ha scritto al *Corriere della sera* per evidenziare come senza i portieri la vita in comune dei quartieri, soprattutto per ciò che riguarda gli anziani soli, "è diventata davvero difficile". Proprio per far fronte alle necessità degli anziani soli, nell'ultimo rinnovo del Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietà di fabbricati, è stata introdotta una nuova figura professionale: l'assistente di condominio, che può essere assunto per svolgere in appositi spazi condominiali se autorizzati, o all'interno della propria abitazione se inserita nel contesto condominiale, ovvero all'interno delle proprietà esclusive di uno o più condòmini, servizi per persone anziane autosufficienti. Coloro che usufruiscono del servizio se ne assumono le spese (cfr. la scheda pubblicata su *Cn magg.* '13).

IL CINGUETTIO È ENTRATO ANCHE NEGLI ATTI PARLAMENTARI

ROMA (ITALPRESS) - "La denuncia che *Confedilizia* ha fatto dalle pagine del proprio sito, nella rubrica 'cinguettio', e' di quelle che danno l'idea del grado di civiltà giuridica di un Paese: per applicare un recente decreto del ministero dello Sviluppo Economico, che detta le regole da seguire in caso di interventi di manutenzione sulle antenne condominiali, bisogna seguire delle prescrizioni che non sono contenute ne' nel decreto ministeriale ne' in altre disposizioni legislative o regolamentari. Esse sono infatti contenute, oltre che in una direttiva europea, in documenti realizzati da due enti di natura privata". Lo afferma in una nota il deputato del Pdl Alessandro Pagano.

"E per procurarsi questi documenti bisogna addirittura spendere dei soldi (130 euro, per la precisione). Tutto questo, nonostante la magistratura amministrativa abbia stabilito già nel 2010 che una simile prassi e' illegittima - aggiunge -. Per tali ragioni presenterò un'interrogazione parlamentare per chiedere spiegazioni al ministro competente al fine di porre rimedio a quella che e' una vera propria iniquità. Essere costretti a pagare per conoscere le norme che lo Stato impone di seguire mi sembra davvero troppo".

(ITALPRESS).

sat/com

12-Lug-13 19:56

NNNN

MA, DOPO, I GIORNALI SI SONO (FINALMENTE) SCATENATI

CATASTO: CONFEDILIZIA "NESSUNO PARLA DI RIFORMA, LAMENTATELE VERRANNO DOPO"

ROMA (ITALPRESS) - "Riforma del Catasto alla Camera. Il criterio sarà rivoluzionario, basato su algoritmi. Nessuno ne parla, i giornali neanche loro. Le lamentele, verranno dopo". Così *Confedilizia*, nella rubrica "Cinguettio", pubblicata sul suo sito.

(ITALPRESS).

sat/com

18-Lug-13 14:07

NNNN

DA MANDARE A MEMORIA...

(ANSA) - ROMA, 24 LUG - Non e' previsto gettito dalla riforma del *catasto*, che ha invece l'obiettivo di "eliminare alcune sperequazioni, ad esempio tra centro e periferia o tra aree geografiche diverse del Paese". Lo ha precisato Vieri Ceriani, ex sottosegretario all'Economia, oggi consulente del ministro Saccomanni, spiegando che le misure previste nella delega fiscale hanno l'obiettivo di "avvicinare ai valori effettivi di mercato, ma quando ci saranno i nuovi *estimi* contestualmente le aliquote andranno abbassate". (ANSA).

KYI

24-LUG-13 20:26 NNNN

CATASTO ALGORITMICO...

ROMA (ITALPRESS) - "La formula inventata da Al-Khwarizmi (Baghdad, 800 d.C.) verrebbe utilizzata anche per rifare, e tenere aggiornato, il Catasto. Le 'funzioni statistiche' della legge in discussione alla Camera sono algoritmi...". Così *Confedilizia* nella rubrica "Cinguettio" sul proprio sito.

(ITALPRESS).

ads/com

15-Lug-13 17:47

NNNN

IMPORTANTE

Requisiti acustici e Corte costituzionale

Con sentenza 29.5.'15 n.105 la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità (perché, ad avviso della Consulta, solo pretesamente interpretativo) dell'art. 15, comma 1, lettera c), della legge 4.6.2010 n.96 laddove prevede che "In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26.10.1995 n.447 si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato".

Ad una prima lettura della decisione, l'Ufficio legale della Confedilizia ritiene che (stante il dettato della norma cassata: "non trova applicazione", "fermi...") la pronuncia non eserciti alcun effetto per gli edifici costruiti nella vigenza della norma citata, ove gli stessi - come visto - siano comunque stati costruiti "a regola d'arte". Più complesso il problema interpretativo de quo per gli immobili in corso di costruzione. Al proposito, l'Ufficio legale confederale opina che la questione vada risolta caso per caso, sulla base dello stato dei lavori in corso (in relazione all'«innesto» sugli stessi, possibile o meno, delle norme di cui al D.P.C.M. 5.12.'97).

La sentenza della Corte costituzionale è riportata per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 4/'13).

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

Prezzo della P.A.

Le imposte sono essenzialmente il prezzo della pubblica amministrazione. Ed è ormai evidente che la concorrenza è il miglior modo per tenere i prezzi bassi.

Robi Ronza

ECCO QUA L'IMPOSTAZIONE (E L'AZI)

10 agosto '13, *IL FOGLIO*

Abolire l'Imu per far risparmiare lo stato è possibile. Ecco come

Con il decreto che ha disposto la sospensione parziale della prima rata dell'Imu sulla prima casa, il governo ha assunto l'impegno di intervenire sulla fisco-

DI CORRADO SPORZA FOGLIANI*

lità immobiliare attraverso una sua riforma complessiva. Impegno che aveva la sua origine nello stesso discorso di presentazione dell'esecutivo alle Camere, nel quale il presidente Letta aveva prospettato "una politica fiscale della casa che limiti gli effetti recessivi in un settore strategico come quello dell'edilizia" (esplicitamente sottolineando anche la necessità di incentivi per gli affitti). Il nuovo governo, insomma, aveva riconosciuto sin dal suo insediamento che il settore immobiliare era (come tuttora è) in crisi e che questa crisi era (ed è) determinata dal carico tributario gravante su di esso. E' anche per queste ragioni che il dibattito sull'Imu non dovrebbe limitarsi a una disputa sul destino del gettito attualmente derivante dall'imposizione sull'abitazione principale, ma dovrebbe invece costituire l'occasione, da un lato, per ripensare in modo innovativo e ambizioso l'impostazione delle scelte di politica tributaria per il settore immobiliare e, dall'altro, per perseguire l'obiettivo del contenimento della spesa attraverso una reale responsabilizzazione degli enti locali.

Punto di partenza di ogni ragionamento è che l'Imu è un'imposta imprevedibile, in un sistema fiscale civile: colpisce anche chi non ha reddito o non percepisce dal bene inciso neppure l'importo dell'imposta. Va dunque completamente abbandonata, per un sistema che coniughi il beneficio che i contribuenti ricevono dalle opere apprestate dagli enti locali con la redditività del bene sottoposto a tassazione, com'è nei

paesi con un fisco equo. Una fiscalità che rispetti i principi stabiliti dalla nostra Corte costituzionale e, volendo, anche da quella tedesca. Per una service tax, il sistema concepito dal governo Berlusconi e varato dal Consiglio dei ministri il 24 ottobre 2011 è una buona traccia. Si deve pagare solo per i servizi che si ricevono e devono pagare tutti quelli che di questi servizi godono, compresi i non residenti. Ciò, attraverso un tributo che - improntato al carattere della corresponsività - sarebbe sensibile non solo alla quantità, ma anche alla qualità dei servizi forniti dagli enti locali. L'imposizione deve poi essere impostata nell'ottica di un federalismo di concorrenza fra enti impositori, e non di un federalismo - come è avvenuto - che serva solo ad aggiungere nuovi tributi. Per un'imposizione caratterizzata dalla corresponsività, i parametri di riferimento per l'applicazione della stessa, dovranno essere stabiliti dallo stato nel provvedimento istitutivo, ma ai comuni andrà lasciata la responsabilità dell'individuazione del "peso" e delle detrazioni, per i singoli parametri.

Soltanto così la nuova imposta locale funzionerà, costituendo il principio del "vedo, pago, voto", un imprescindibile presupposto del contenimento della spesa pubblica non giustificata, principio che i comuni devono accettare e non solamente proclamare. Il potere di governare i parametri della service tax nella loro incidenza finale e il criterio del beneficio porteranno necessariamente le comunità locali a scelte responsabili, instaurando un rapporto diretto dei contribuenti con il territorio e mettendo gli stessi nella possibilità di operare confronti, che genereranno buon governo.

*Presidente di Confedilizia



da Corriere della Sera, 15.7.'15

Al Sen. Pietro Ichino - professore universitario - è toccata la sventura di dover registrare un contratto d'affitto. Ne ha fatto un (gustoso, da leggere; tragico, per i fatti raccontati) articolo sul Corriere della Sera del 15/7 scorso, presente anche sul sito confederale e trasmesso a suo tempo dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali aderenti. Se ne raccomanda la lettura.

OPINIONE) DELLA CONFEDILIZIA PER SUPERARE L'IMU

23 agosto '13, *il Giornale*

l'intervista Il presidente di Confedilizia sui nuovi provvedimenti

«La Service tax? Anche a carico degli inquilini»

Sforza Fogliani avverte: «Addebitarla solo ai proprietari colpirebbe il mercato degli affitti»

Roma Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia. Voi siete a favore della Service Tax, ma tra i nodi ancora da sciogliere c'è da decidere a chi spetterà pagarla. Se a farsi carico di tutto, compresa la tassa sui rifiuti, fossero i proprietari?

«Si stravolgerebbe il principio alla base della Service tax secondo il quale paga chi usufruisce del servizio. E si colpirebbe il mercato degli affitti, che è già in crisi».

Quindi come la farebbe la nuova tassa su servizi e immobili?

«Dovrebbe avere una componente di servizi indivisibili e una sui servizi di raccolta dei rifiuti solidi urbani a carico dell'inquilino. Al pagamento della componente indivisibile dovrebbero concorrere inquilini e proprietari. Un'imposta a due teste come era previsto a suo tempo nel federalismo fiscale del governo Berlusconi modificato dal Parlamento nell'ottobre 2011. Con un'ulteriore modifica: fare in modo che anche gli inquilini non residenti si facciano carico di parte dei servizi indivisibili, come la sicurezza e l'illuminazione».

Si dirà che lei vuole colpire chi affitta che è la parte debole.

«Sarebbe una visione ottocentesca. Gli affittuari sono 4,5 milioni e non sono tutti indigenti, soprattutto se non residenti. Pensino solo a un politico che affit-

ta un appartamento a Roma. Tenga conto che quando fu istituita l'Ici nel '92, si prevedeva addirittura che fosse a carico degli inquilini».

Tornando alla Service tax, diceva che anche gli inquilini, compresi quelli non residenti nell'immobile, dovrebbero concorrere a pagarla...

«Certo. In Francia in Germania in Spagna e in Olanda concorrono a pagarla insieme al proprietario. Nel Regno Unito la tassa è addirittura tutta a carico degli inquilini. In Belgio pagano sulla base del reddito».

Si è appellato all'Anci affinché non trasformi la Service tax in un'imposta aggiuntiva. Sono i sindaci che frenano?

«L'Anci si oppone a un vero federalismo competitivo. I comuni si accordano per alzare le imposte e secondo me servirebbe un intervento dell'Antitrust per impedirlo. Se si vuole il federalismo, come ha scritto il *Giornale* recentemente, deve essere fatto in modo che convenga abbassare le tasse piuttosto che aumentarle».

Chi dovrebbe decidere come modulare la Service tax?

«La legge nazionale deve stabilire i parametri per giudicare chi beneficia dei servizi. Penso a criteri come la vicinanza a scuole e trasporti, lo stato del-

l'illuminazione. I sindaci dovrebbe decidere come applicarli e quali categorie esonerare del tutto».

Anche per la sua proposta servirebbero coperture. Dove le cercherebbe?

«Noi abbiamo calcolato che incentivando, a costo zero, la locazione degli immobili commerciali, le entrate fiscali potrebbero raddoppiare da otto a 16 miliardi».

In che modo incentivare?

«Con la flessibilità contrattuale. Accorciando la durata minima delle locazioni commerciali, che ora è di 12 o 18 anni. Poi ci sono circa 700 mila unità immobiliari non locatate perché inagibili. Con la ristrutturazione si attiverebbe un giro di affari di 8 miliardi. Poi servirebbe qualche modifica alla riforma del condominio, soprattutto nella parte che prevede per i lavori comuni la creazione di un fondo pari all'intero costo dell'intervento. Bisognerebbe potere pagare ad avanzamento dei lavori».

In questi giorni l'unico incentivo all'affitto che circola è un aggravio che riguarda le case sfitte, sulle quali si dovrebbe pagare, oltre all'Imu, anche l'Irpef.

«Peccato che la gran parte dello sfitto oggi sia involontario. Gli immobili non sono locati perché nessuno li vuole. Assurdo colpire chi già sta pagando il costo della crisi».

Altre cose che metterebbe nella riforma?

«Bisogna fare sparire le tasse di scopo che sono come delle addizionali Imu. Poi abolire il tributo ambientale che va alle province. È il 5% dell'Imu. Nessuno ne parla, pochi sanno che esiste, ma le province lo incassano. Cosa ci facciano è un mistero».

AnS

CATASTO: CONFEDILIZIA "CONTROLLO POSSIBILE SOLO COMUNE PER COMUNE"

ROMA (ITALPRESS) - "Catasto a gettito invariato, sostengono. Ma se e' quello dell'intera Italia diranno, come per l'Ici, che l'aumento e' recupero di evasione. Un controllo e' possibile solo Comune per Comune. Ma non se ne parla". Lo scrive Confedilizia, nella rubrica "Cinguettio" sul sito dell'associazione di categoria. (ITALPRESS). sat/com 24-Lug-13 15:10

Meglio tardi...

«Una volta pensavo che prima si dovevano trovare le risorse e poi si potevano tagliare le tasse. Ora ho capito che questo incentivo a non ridurre la spesa, mai. La crisi ci ha stroncato; le tasse sono al top; la corruzione è diffusissima; la credibilità della politica è a zero. Siamo a un punto di rottura. Per questo dico che se vogliamo uscirne dobbiamo tagliare le tasse. E subito».

(da un'intervista a Raffaele Bonanni, Segretario generale CISL, *La Stampa* 29-7-'13)

Il testo ora all'esame del Parlamento prevede - a seguito di uno specifico intervento al proposito del Presidente della Commissione Finanze on. Capestano - l'invarianza del gettito Comune per Comune.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Un fisco civile tassa i redditi

Un fisco civile colpisce i redditi e non i patrimoni (che possono anche essere produttivi di nessun reddito, infatti). Negli Stati Uniti, Barack Obama ha sostenuto la necessità di aumentare le imposte ai contribuenti «più agiati» (che negli Usa sono quelli che guadagnano più di 152 mila euro all'anno se single, e più di 191 se coppia). Il presidente Hollande, dal canto suo, ha varato la sua «Finanziaria», anch'essa tutta incentrata sui redditi. Non parliamo del fisco in Germania, dove addirittura una sentenza della Corte costituzionale impedisce formalmente che le imposte possano colpire i beni oltre il reddito che producono o se non producono alcun reddito.

Lo spartiacque tra un fisco civile e un fisco incivile, è netto. Il primo, colpisce la capacità contributiva del contribuente (come, del resto, vorrebbe anche la nostra Costituzione) e il secondo - per via dei mandarini dagli alti stipendi o dagli alti compensi, ma anche dell'incapacità di trovare i redditi dove essi davvero sono - colpisce (diventando, così, anche un fisco disonesto) immobili inagibili o addirittura collabenti, canoni di locazione non percepiti, aree fabbricabili che fabbricabili in effetti non sono, le spese (persino) per mantenere gli immobili abitabili e quindi affittabili, così come grava sui risparmiatori dell'edilizia con una tassa rifiuti che crescerà ancora, con un tributo ambientale provinciale che graverà anch'esso pure sulla proprietà, per non parlare dei contributi di (finta) bonifica. Il tutto, nell'ambito di un Catasto i cui valori aumentano soltanto, e mai diminuiscono, neanche col crollo dei valori che è sotto gli occhi di tutti. La tassazione immobiliare italiana (come uno studio della nostra organizzazione, da nessuno contraddetto, ha dimostrato) è spropositata, anche in ambito europeo. Il mantenimento dell'attuale Imu «sperimentale» deve essere ripensato, proprio alla luce di quanto accaduto: il blocco del mercato immobiliare e il crollo dei valori.

*Presidente Confedilizia

Lettera aperta al Sindaco e alla Giunta del Comune di Genova

Il sig. P. cittadino genovese, ha acquistato anni or sono un piccolo immobile con la speranza di potersi prima o poi trasferire. Prima o poi perché nell'immobile c'è un inquilino con il quale il precedente proprietario aveva stipulato un contratto di locazione concordato per il quale al momento della stipula il locatore pagava l'ICI al 2 per mille.

Il contratto concordato era stato stipulato conformemente all'accordo territoriale depositato presso il comune di Genova e le condizioni economiche (canone) erano state convenute tenendo conto dell'incidenza delle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti all'epoca.

Per acquistare l'immobile il sig. P. ha dovuto dar fondo ai risparmi di una vita e contrarre un mutuo con istituto di credito.

Negli ultimi mesi il conduttore si è reso moroso nel pagamento di canoni e oneri accessori, mentre, per converso, le spese di amministrazione condominiali sono aumentate perché sono stati deliberati lavori straordinari alla facciata e al cornicione.

Ora il Comune di Genova per far fronte non ai problemi abitativi dei cittadini Genovesi, ma a ventilate esigenze di Bilancio che nulla hanno a spartire con la casa, impone al sig. P. di pagare l'Imu all'aliquota del 9,5 per mille, pari a quattro volte l'imposizione fiscale esistente al momento in cui furono stabilite le condizioni del contratto di locazione e sulla base delle quali il sig. P. aveva fatto i suoi conti, in relazione alle sue possibilità economiche, per decidere l'acquisto dell'immobile.

Oggi il sig. P., solo formalmente proprietario perché di fatto e fino all'estinzione del mutuo è proprietaria ancora la Banca mutuante, è in realtà doppiamente inquilino: ex lege per l'appartamento dove abita e, di fatto, per quello che è di sua proprietà sulla carta e per il quale paga tre canoni, alla Banca, allo Stato e al Comune di Genova senza percepire alcun reddito e anzi sostenendo con la sua sola pensione tutte le spese condominiali e fiscali.

Inoltre il sig. P. sarà costretto ad agire in giudizio perché solo ottenendo un provvedimento di convalida potrà evitare di pagare l'Irpef su un reddito non percepito (oltre al danno, la beffa!!).

DUE DOMANDE

- 1) Non crede la Giunta Comunale di Genova che nel caso del sig. P. e di altre migliaia di cittadini genovesi possano ritenersi clamorosamente violati non solo l'art. 42 della Costituzione che tutela la proprietà privata (norma la cui tutela comprendiamo non essere nelle corde di chi governa la città), ma anche l'art. 53, che trova i suoi fondamenti nei più elementari principi di democrazia e persino di giustizia sociale di tutti i Paesi civili del mondo?
- 2) Sarà in grado il Comune di Genova, in linea con i principi sociali ai quali dice di ispirarsi, di fornire al sig. P. e alle migliaia di cittadini genovesi che versano o certamente verseranno - visto il trend della politica "sociale" del Comune - nelle sue stesse condizioni, che dovranno necessariamente mettere in vendita il loro immobile non potendo far fronte ai loro obblighi finanziari attingendo a redditi che non hanno, un'abitazione pubblica per tutelare il loro diritto alla casa?

Pubblichiamo questa lettera trasmessaci dall'avv. Vincenzo Nasini, Presidente dell'Associazione di Genova (col quale ci congratuliamo), per la sua valenza non solo locale, ma - anche - generale.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Pubblicazione algoritmi, Associazioni proprietà in Commissioni censuarie, invarianza gettito a livello comunale, nuovo contenzioso catastale. Quattro stelle nel firmamento del Catasto.

CASINI, VUOTO GIURISDIZIONALE PER IL CATASTO

CATASTO: CASINI "SACCOMANNI DIA PRIORITÀ A REVISIONE SISTEMA"

ROMA (ITALPRESS) - "Il mancato aggiornamento del sistema del catasto e il vuoto giurisdizionale in materia producono forti squilibri che gravano pesantemente sui contribuenti". Lo afferma in una nota Pier Ferdinando Casini.

"Il meccanismo dei coefficienti fissi introdotto per la stima del valore degli immobili ha creato profondi squilibri nel sistema delle imposte, in particolare dell'Imu".

ZANONATO, CI RIUSCIRÀ...?

(ANSA) - ROMA, 26 MAG - Si apre un nuovo cantiere liberalizzazioni al ministero dello Sviluppo economico. Il ministro Flavio Zanonato, coadiuvato da sottosegretari e tecnici, è già al lavoro per dare nuovo slancio alla concorrenza in campo energetico, a partire dal settore gas, e nel comparto immobiliare, soprattutto per quanto riguarda le locazioni commerciali, che, secondo alcune fonti vicine al dossier, presentano rigidità e asimmetrie rispetto al contesto europeo.

28 settembre FESTA DEL CONDOMINIO

Il prossimo 28 settembre si terrà in tutta Italia la tradizionale festa dedicata al mondo condominiale, giunta alla sua decima edizione. Si tratterà di un ulteriore (importante) momento di informazione e di assistenza per i cittadini. Tema della Giornata: «La riforma del condominio a tre mesi dalla sua entrata in vigore».

Amministratore e segretario

L'amministratore può svolgere la funzione di segretario dell'assemblea?

La risposta, in difetto di una norma di legge che preveda un divieto in tal senso, non può che essere positiva. Ciò sempreché – ben inteso – il regolamento di condominio non stabilisca diversamente.

Dello stesso avviso è anche la dottrina (cfr., fra gli altri, F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, Ed.: Il Sole 24Ore, 233, 2004).

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE**

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

TUTTO CONDOMINIO

UNA RIFORMA CON LUCI ED OMBRE

di
Corrado Sforza Fogliani

Lo scorso 18 giugno è entrata in vigore la riforma del condominio. Una riforma che cambia la vita a 30 milioni circa di italiani e ad alcune migliaia di amministratori condominiali (la cui attività viene in ogni aspetto disciplinata). Ma che è, ciò nonostante, una riforma pigra, un restyling più che altro.

L'occasione che il legislatore poteva cogliere, era grande. Negli Stati Uniti, 57 milioni di americani (Silvio Boccalatte, *La città sussidiaria-Vivere oltre lo Stato*, ed. Ass. Carlo Cattaneo) vivono in comunità autoregolate, nella gran parte dei casi vivono come in enormi condomini o, se vi sono parti comuni, come in supercondomini. La loro legge è un regolamento contrattuale, approvato da tutti. Comunità di questo tipo esistono anche in Italia e tutte hanno una specifica caratteristica: che in esse la spesa pubblica insostenibile non esiste. A queste comunità avrebbe potuto ispirarsi il legislatore della riforma, facendo del regolamento (contrattuale, quindi: approvato da tutti) il perno del condominio. Ancora 77 anni dopo, il legislatore ha invece preferito riferirsi nuovamente al modello varato nel 1935 (a quell'anno risale la nostra prima legge sul condominio) e mantenuto intatto nel 1942, allorché fu trasfuso nel nuovo Codice civile: un modello che, pur attenuato fin dall'origine dalla distinzione (mantenuta dalla riforma) fra norme derogabili (dal regolamento condominiale) e norme inderogabili, racchiude comunque il condominio in un involucro calato dall'alto, col quale lo Stato si arroga il diritto di regolare la vita condominiale nei suoi più minuti aspetti (perfino – e con norma inderogabile – in quello della durata dell'incarico dell'amministratore scelto dai condomini). Un'impostazione che risente dell'epoca (accentrata) in cui fu concepita e varata per la prima volta, anche in reazione alla regolamentazione – se vogliamo chiamarla così – prevista dal Codice liberale del 1865, sostanzialmente basata su servitù volontarie (e su tre norme in tutto – gli articoli 562, 563 e 564 – che, negli edifici con piani appartenenti a differenti proprietari e in mancanza di accordi fra questi ultimi, regolavano la sopraelevazione e il riparto delle spese in genere e per i lastrici solari in particolare). Un'impostazione – quella del '35 e del '42 – che il timido (per non dire neghittoso) legislatore del 2012 non s'è sentito di abbandonare, forse non av-

vertendo che – come accade anche in tanti altri casi – bisognava tornare indietro per andare avanti.

Allo stesso modo, il legislatore della riforma non ha affrontato il problema di attribuire al condominio – così come s'è fatto in diversi Paesi europei – la capacità giuridica (la capacità, quindi, di agire come una persona o una società, senza scomodare ogni volta i condomini per l'esecuzione di particolari delibere assembleari). La solita, provinciale dietrologia (“ma cosa si cela mai dietro questa proposta?”) ha avuto il sopravvento, impedendo all'istituto condominiale di aggiornarsi, di mettersi veramente al passo coi tempi. Impedendogli, soprattutto, di semplificarsi e di semplificare la vita a condomini ed amministratori, salvo oggi lamentarsi – anche, paradossalmente, da parte di oppositori dell'attribuzione della capacità giuridica – dei troppi aggravati che si sarebbero aggiunti (e che dovrebbero, a loro avviso, comportare la revisione dei compensi), in una con l'aumento delle spese in generale. Il condominio rimane così un semplice “ente di gestione” (ma per certa dottrina e giurisprudenza, neppure questo), basato – in particolare – sul rapporto di mandato condomini-amministratore.

Nonostante tutto questo (che ha comunque fatto la gioia di molti editori, che ci hanno invaso di pubblicazioni che sono semplici rifratture di testi precedenti), la riforma ha anzitutto il merito di aver recepito, ed ufficializzato, l'orientamento dei giudici espresso in decenni di giurisprudenza. Non solo. Si sono, anche, meglio precisati particolari aspetti della vita condominiale (distacco dal riscaldamento centrale, installazione di impianti di videosorveglianza, ripartizione delle spese dell'ascensore, modalità e condizioni per la modifica delle tabelle millesimali, previsione di specificazione analitica del compenso dell'amministratore e così via). Al pari – per fare alcuni esempi – si è modificata la tabella delle maggioranze assembleari richieste, si è stabilita l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore solo negli edifici con più di 8 condomini, si sono adeguati gli importi delle sanzioni per la violazione di norme condominiali, si è precisato che le delibere possono essere impugnate anche dagli astenuti. Il regolamento di condominio (per il quale è rimasto fermo l'obbligo di adozione da parte dei soli condomini con più di 10

condomini) resta poi, allo stato, un documento di fondamentale importanza, da consultare – specie se approvato all'unanimità o comunque da tutti accettato – anche prima delle norme di legge. Ancora, la legge di riforma ha espressamente sancito l'applicabilità delle disposizioni sul condominio pure ai condomini orizzontali nonché ai supercondomini (caratterizzati entrambi dall'esistenza di spazi comuni a più unità immobiliari, edifici o condomini), precisando altresì che la proprietà comune dei beni indicati nella legge di riforma sussiste anche in caso di multiproprietà. Da ultimo, è di fondamentale importanza – e, quasi, una rivoluzione, finalmente semplificatrice com'è – la piena legittimazione che la riforma fornisce agli amministratori del proprio condominio (nel senso di essere in esso proprietari di almeno una unità immobiliare, pur in esso – magari – non risiedendo), amministratori esonerati dalla formazione sia iniziale che periodica, invece ritenuta necessaria per gli amministratori professionali e semiprofessionali (con, quindi, gestioni ben più complesse).

In sostanza, la normativa di riforma rappresenta un semplice restyling – come già detto – della vecchia legge, ma un restyling importante, e appieno rispettoso (nonostante i tempi) dei diritti proprietari, così da aver ottenuto – nella sua forma attuale e superati, quindi, alcuni “sbandamenti” che essa aveva subito nell'iter parlamentare – il convinto consenso della Confedilizia. Di questa normativa, addirittura ancor prima che essa entrasse in vigore e che sia debitamente roduta, si sono chieste (e si chiedono) già, da qualche parte, modifiche ed addirittura – financo – la sospensione. A rimediare ad alcuni problemi (come per il fondo spese lavori), forse basterà però anche la sola prassi attuativa o, al massimo, qualche iniziativa di interpretazione (ad esempio sulla solidarietà tra morosi). A riaprire il cantiere della riforma vera e propria (dagli esiti in gran parte imprevedibili) è il caso di pensare solo se si vorrà effettivamente fare opera nuova, guardandosi intorno e, comunque, almeno all'Europa.

www.confedilizia.it
TUTTO SUL BLOCCO
SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

TUTTO CONDOMINIO

Un condominio sempre più "assemblea-centrico"

di
Vincenzo Nasini

Responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia

Se uno degli aspetti che caratterizzano la riforma del condominio è costituito dall'aumento, delle attribuzioni dell'amministratore, ancora più rilevante appare l'incremento di importanza che dall'impianto normativo complessivo viene all'assemblea del condominio. Si può anzi dire che l'istituto condominiale concepito dalla legge 220/2012 potrebbe essere a ragione definito "assemblea-centrico".

I due aspetti evidenziati sembrano in contraddizione tra loro, ma non lo sono poiché tanto più gravato di attribuzioni è l'amministratore, tanto più importante appare oggi il ruolo dell'organo deliberativo del condominio, sempre più centrale, sempre più "sovrano".

a) In primo luogo la nuova normativa prevede numerose nuove fattispecie di convocazione "obbligatoria" dell'assemblea: si pensi all'art 1117 ter (modifica d'uso delle parti comuni), all'art 1117 quater (tutela delle destinazioni d'uso) all'art 1120 terzo comma (innovazioni) all'art 1122 cc, all'art 1122 bis, all'art.1123 cc. che in tema di installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni ha attribuito formalmente all'assemblea il potere di decidere in una materia che il Tribunale di Salerno con una sentenza che aveva suscitato perplessità, aveva affermato essere del tutto estranea alle attribuzioni dell'assemblea, tanto da ritenere nulla la delibera che avesse deciso su tale questione.

In secondo luogo vengono previste, almeno per alcune ipotesi specifiche, **procedure complesse di convocazione**.

Severe disposizioni sono dettate poi per la partecipazione all'assemblea nell'evidente intento da un lato di scoraggiare la "diserzione" dei condomini e favorire l'intervento personale e dall'altro di evitare la concentrazione di potere e di voto nelle mani di piccole "lobbies" di condomini e/o dell'amministratore quali portatori di rilevanti "pacchetti" di deleghe.

Vanno certo in questa direzione il divieto di conferire deleghe all'amministratore **per qualunque tipo di assemblea** e le limitazioni del numero di deleghe nei condomini con più di venti condomini.

Vengono poi fissate maggioranze rilevanti per molti tipi di delibere condominiali, da quelle del secondo comma dell'art.1136 (estesa peraltro anche a inno-

vazioni per le quali erano in precedenza sufficienti maggioranze inferiori), a quelle dei 2/3 dettata per le innovazioni per arrivare fino a quella dei 4/5 del tutto nuova per la modifica delle destinazioni d'uso.

Viene previsto **che sia l'assemblea a dispensare l'amministratore** dall'agire per la riscossione dei contributi condominiali, **che sia l'assemblea a richiedere all'amministratore di presentare la polizza assicurativa individuale** per la responsabilità civile trasformando quella che normalmente è una scelta individuale e autonoma del professionista, in un adempimento da assolvere a richiesta, appunto dell'assemblea.

Sempre all'assemblea spettano poi compiti nuovi come quello di deliberare sulla **nomina del revisore condominiale**, e sulla creazione del **sito internet**.

Significativa la particolare cura richiesta dal legislatore alla **tenuta del registro dei verbali** delle deliberazioni e alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto.

Per non dire del nuovo obbligo posto a carico dell'assemblea di costituire un fondo speciale all'atto della delibera delle opere di manutenzione straordinaria.

Ancor più significative le conseguenze previste dalla legge per l'ipotesi che l'amministratore ometta di convocare l'assemblea in tutti i casi previsti dalla legge, con sanzioni che vanno dalla revoca giudiziale al risarcimento del danno che ne sia derivato al condominio.

Insomma, ancora più di prima, tutto ruota attorno all'assemblea, sempre di più sede e depositaria della sovranità del condominio.

IL PUNTO SU ...

L'uso del tetto comune

Interessante sentenza della Cassazione in tema di uso da parte del singolo condomino del sottotetto comune.

Con la sentenza n. 23448 del 19.12.'12 (che conferma la sua volontà anche dopo la recente riforma della normativa condominiale) la Suprema Corte ha definito una controversia sorta nell'ambito di un condominio a seguito della utilizzazione da parte di un condomino di una porzione del sottotetto con alterazione della destinazione della porzione del sottotetto da lui usurpata e restrizione delle originarie possibilità di utilizzo della parte di immobile occupata da parte degli altri condòmini.

In argomento è stato richiamato il principio generale fissato dall'art. 1102 c.c. in tema di uso del bene comune: si è precisato, infatti, che "ai sensi dell'art. 1102 c.c. sono legittimi sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale utilizzazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali e potenziali, degli altri condòmini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine aversi riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno".

"In tale contesto - è stato osservato - è in ogni caso vietato al singolo condomino di attrarre la cosa comune (nella specie appunto il sottotetto comune) nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condòmini."

In tale situazione si è ritenuto che l'illegittimità anzidetta non fosse esclusa dal fatto che fosse mantenuta la possibilità di utilizzazione da parte degli altri condòmini della restante parte del sottotetto per l'accesso al tetto ed alle antenne.

Paolo Scalettaris

CONFRONTI

Spese dei Comuni

Gli stessi soldi per fare sagre e fiere estive, saranno stati destinati dai Comuni per le opere di prevenzione di frane e allagamenti, visti i danni causati da trombe d'aria e nubifragi che caratterizzano sempre più il nostro clima?

Elvi Quintavalle

quinta2006@hotmail.it

da Corriere della Sera, 28.8.'13

TUTTO CONDOMINIO

Registro di anagrafe condominiale e ripartizione dell'acqua

Su queste colonne abbiamo già trattato del criterio da adottare per ripartire tra i singoli condòmini la spesa per il consumo dell'acqua (cfr. Cn febb. '09). Nell'occasione, in particolare, evidenziavamo che, in difetto di contatori e di un regolamento di origine contrattuale che disponga al riguardo, i criteri cui ricorrere - secondo gli interpreti - sono sostanzialmente due: sulla base del numero di persone che abitano stabilmente l'unità immobiliare (o, nel caso di un locale ad uso diverso dall'abitativo, sulla base del numero dei dipendenti presenti); sulla base dei millesimi di proprietà.

Ciò posto, se è vero che tra le informazioni richieste dall'art. 1150, n. 6, c.c., utili ai fini della formazione e dell'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale, non vi è - com'è noto - quella relativa a quante persone occupano le unità abitative dell'edificio (cfr. Cn magg. '15), è anche vero che nulla vieta all'amministratore - nei condomini in cui è stato adottato un criterio di riparto dell'acqua basato proprio sulle persone che occupano stabilmente le unità abitative - di richiedere anche tale informazione con l'avvertenza, peraltro, di segnalare tempestivamente eventuali mutamenti.

In tal modo, il registro in questione diverrebbe uno strumento ancora più utile di quello che già è: negli stabili in cui è stato adottato il suddetto criterio di riparto, infatti, l'amministratore, attraverso la consultazione di un unico documento, potrebbe avere immediata contezza anche dei dati necessari per imputare correttamente, ai singoli condòmini, una spesa importante come quella concernente il consumo idrico.

TUTTO CONDOMINIO

Fondo speciale per le opere straordinarie e regolamento assembleare

Come si ricorderà, su *Confedilizia notizie* di luglio 2013 abbiamo trattato del fondo speciale per le opere straordinarie di cui all'art. 1135, primo comma, n. 4, c.c. Nella circostanza evidenziavamo, in particolare, come la previsione in argomento possa ritenersi rispettata anche costituendo il fondo in questione per gradi, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, laddove ciò – ben inteso – trovi riscontro nelle modalità di pagamento previste nel contratto sottoscritto con l'impresa esecutrice delle opere. Tutto questo, per evitare di preconstituire l'intera provvista prima di dare avvio ai lavori, così come vorrebbe una rigorosa tesi interpretativa.

Ciò posto, nel confermare la soluzione sopra prospettata, aggiungiamo adesso, per completezza, che, essendo l'art. 1135 c.c. una norma derogabile non incidente sui diritti soggettivi dei condòmini, essa – deve ritenersi – può essere modificata non solo da un regolamento di condominio approvato da tutti i condòmini ma anche da un regolamento assembleare; da un regolamento, cioè, approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

In proposito, tuttavia, occorre pure precisare che l'art. 1138 c.c., ora come prima della riforma, prevede che detto regolamento possa “essere impugnato a norma dell'articolo 1107” c.c.. Disposizione quest'ultima, dettata in tema di comunione, in virtù della quale un regolamento, se impugnato (come qualsiasi sua modifica, tanto più se essenziale, deve ritenersi), è nella sua applicazione automaticamente sospeso fino alla pronuncia (definitiva, deve pure ritenersi) del giudice (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 91, 2013).

E' pertanto senz'altro da sconsigliare – dato il tempo che, in caso di impugnazione, la giustizia potrebbe impiegare per definire la questione – di intervenire sul disposto dell'art. 1135, primo comma, c.c., ricorrendo alla soluzione della deroga tramite regolamento assembleare.

Professione di commercialista e attività di amministratore di condominio

Su *Confedilizia notizie* dello scorso aprile abbiamo dato conto del parere positivo del Consiglio nazionale forense circa la compatibilità dell'attività di amministratore di condominio con la professione di avvocato. Ora segnaliamo che nello stesso senso si è espresso anche il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (Cndcec) in relazione ai propri iscritti.

Con parere del 20.5.'13 il Consiglio in questione, infatti, ha chiarito che “l'amministrazione di condominii” non è – anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale – incompatibile con l'esercizio della professione di dottore commercialista e di esperto contabile, puntualizzando, anzi, che l'amministrazione in parola “rientra a pieno titolo tra le attività tipiche della professione”. Nell'occasione il Cndcec ha anche precisato che un iscritto che svolga l'attività di amministratore di condominio non è tenuto ad adempiere agli obblighi di cui all'art. 1, comma 3, l. n. 4/'13 (in tema di professioni non organizzate in Ordini o Collegi: cfr. *Cn genn. '13*) che prescrive di indicare, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, l'espresso riferimento agli estremi di tale legge. Secondo il Cndcec, infatti, la *ratio* della legge *de qua* “è da ricercarsi nella volontà del legislatore di inquadrare in un sistema di regole minime quei soggetti che operano (svolgendo attività spesso economicamente rilevanti) senza la tutela derivante dall'appartenenza ad un Ordine professionale”. Ciò che non è per i dottori commercialisti e gli esperti contabili che – sottolinea ancora il Cndcec – “svolgono attività il cui esercizio presuppone l'iscrizione ad un Albo professionale con il conseguente assoggettamento alle ben più stringenti norme di legge e deontologiche previste dall'Ordinamento professionale”.

Il testo integrale del parere è pubblicato sul sito confederale (www.confedilizia.it).

Animali in condominio

L'art. 1138 c.c., così come modificato dalla legge di riforma, prevede, ora, al suo ultimo comma che le norme del regolamento di condominio non possano “vietare di possedere o detenere animali domestici”.

Al riguardo – precisato anzitutto che si tratta di una previsione inserita in un articolo derogabile e di una norma che non incide, all'evidenza, su eventuali accordi di divieto intervenuti su questo argomento fra locatori e conduttori – deve evidenziarsi che già la Cassazione, con sentenza n. 3705 del 15.2.'11 (confermando peraltro un suo precedente orientamento: cfr. sent. n. 12028/'93), aveva avuto modo di sottolineare come il divieto di tenere nelle unità immobiliari i comuni animali domestici non potesse essere contenuto negli “ordinari” regolamenti condominiali: quelli, cioè, approvati a maggioranza e disciplinati nel predetto art. 1138 c.c. Secondo la giurisprudenza, infatti, il divieto in questione poteva essere previsto solo nei regolamenti di origine contrattuale, vale a dire nei regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposti dal costruttore e accettati dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

L'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. deve ritenersi, pertanto, recepire un principio riconosciuto pacificamente dalla giurisprudenza. Collocandosi, infatti, nell'ambito di una norma che disciplina solo i regolamenti “ordinari”, conferma il fatto che tali tipi di regolamenti non possano incidere sul diritto dei singoli condòmini e, quindi, vietare agli stessi di possedere o detenere animali domestici. Di conseguenza, e in estrema sintesi, l'eventuale divieto di detenere animali nelle unità immobiliari non può essere opposto a norme in contrario contenute in regolamenti contrattuali così come può essere inserito – all'unanimità dai condòmini – nei regolamenti assembleari (o contrattuali).

Condominio, Codice del consumo e clausole vessatorie

Sono applicabili al condominio le tutele previste dal Codice del consumo (d.lgs. 206/'05) per i contratti conclusi tra professionista e consumatore?

Premesso che la questione non è di poco conto dato che sulla base del Codice del consumo si presumono vessatorie (e quindi nulle), salvo prova contraria, tutta una serie di clausole che, in sostanza, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio di diritti e obblighi, segnaliamo che la Cassazione al quesito ha risposto positivamente.

Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore di condominio, quando conclude un contratto con un professionista (si pensi al contratto stipulato con una ditta per la manutenzione dell'ascensore) agisce nella veste di “mandatario con rappresentanza” dei vari condòmini, i quali, essendo “persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale”, sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti “consumatori” (cfr., *ex multis*, Cass. ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, Cass. ord. n. 452 del 12.1.'05).

Si tratta di una affermazione che comporta rilevanti effetti, come dicevamo, sulla valutazione delle pattuizioni inserite in un contratto (ad. es. bancario) in cui è parte il condominio e che è bene, pertanto, che condòmini e amministratori abbiano sempre presente.

Visti di ingresso

I cinesi agiati sono, si calcola, trecento milioni: gente che ha una forte fame di turismo culturale e che venendo in Europa vorrebbe venire innanzitutto in Italia. Poi però spesso si rassegnano ad andare in Germania solo perché il visto italiano è così lungo e complicato che alla fine ci rinunciano. Le autorità consolari tedesche in Cina infatti riescono a distinguere fra il potenziale immigrato clandestino e il turista agiato se non milionario. Le nostre invece sembrava che non ci riuscissero.

Robi Ronza

Case per vacanza, materiale e spunti per le Associazioni

I problemi relativi alla realtà condominiale nelle località turistiche (ove numerose sono le case per vacanza) presentano particolarità e richiedono un esame specifico: ciò soprattutto perché – pur non essendovi in generale problemi specifici che si presentino solo ed esclusivamente con riferimento ai condomini siti in tali località – spesso in questi alcuni dei problemi pur comuni alla realtà condominiale assumono rilievo maggiore o anche profili diversi rispetto alla generalità dei condomini siti in altri luoghi.

La medesima considerazione deve essere fatta anche con riguardo ai nuovi aspetti della realtà condominiale legati alla riforma della disciplina del condominio negli edifici introdotta dalla legge n. 220 del 2012.

Sulla base di queste considerazioni, la Sede centrale della Confedilizia ha trasmesso alle Associazioni territoriali materiale predisposto dal Vicepresidente federale avv. Paolo Scalettaris, inerente iniziative per case per vacanza dallo stesso studiate.

Informazioni presso le Associazioni territoriali.

Burocrazia ottusa

Faccio il caso di un mio amico, un imprenditore che vendeva prodotti tessili per uso tecnico ad un grossissimo gruppo cinese (cinquemila dipendenti). Ogni volta che il capo di questa grande azienda cinese doveva venire in Italia, le autorità consolari italiane per dargli il visto gli facevano una specie di interrogatorio, e ci volevano poi delle settimane. A un certo punto il partner cinese del mio amico gli ha detto: «Senta, d'ora in poi io da lei non vengo più. Ci vediamo in Germania dove vado e vengo senza difficoltà. Vado a Francoforte e lei viene a incontrarmi lì. Non vengo più in Italia se per venire devo ogni volta dimostrare che ho i soldi per pagarmi l'albergo e cose del genere...». Cito qui questi casi perché sono servizi tipici di un sistema burocratico centralizzato dove ciò che conta non è il risultato bensì l'osservanza della norma.

Robi Ronza

Riforma del condominio, condòmini morosi e poteri dell'amministratore

Una delle questioni che l'amministratore di condominio si trova spesso ad affrontare è il mancato versamento dei contributi condominiali. La riforma è intervenuta anche su questo aspetto prevedendo alcune novità contenute essenzialmente in due norme: l'art. 1129 c.c. e l'art. 63 disp. att. c.c.

Iniziamo da quest'ultima disposizione. Essa, per quanto qua di interesse, prevede ora, al primo comma, che “per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa,” possa “ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione”; inoltre, sempre al primo comma, che lo stesso amministratore sia “tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi”. Prescrive, al secondo comma, che i creditori non possano “agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini”. Stabilisce, al terzo comma, che “in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre”, l'amministratore possa “sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato”.

La previgente formulazione della norma nulla disponeva circa la necessità o meno dell'autorizzazione dell'assemblea per richiedere il decreto ingiuntivo; non conteneva alcuna previsione circa l'obbligo da parte dell'amministratore di comunicare i dati dei morosi; non si occupava di disciplinare le modalità con cui i creditori dovevano agire per recuperare quanto di loro spettanza. Prevedeva invece, come condizione che legittimava l'amministratore alla sospensione del condomino moroso dai servizi comuni, che questo fosse consentito dal regolamento di condominio: presupposto che adesso è stato eliminato.

Ciò posto, passando ad esaminare le novità recate dalla riforma, c'è subito da dire che tra queste non può farsi rientrare certamente la precisazione: “senza bisogno di autorizzazione” dell'assemblea. Già da tempo, infatti, la giurisprudenza aveva chiarito che l'amministratore, per avviare il procedimento monitorio, non necessitava di alcun atto di assenso assembleare, rientrando tra i suoi compiti agire nei confronti dei condòmini morosi (in tal senso cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 12125 dell'11.11.'92, e Cass. sent. n. 2452 del 15.3.'94).

Molto più importante è la pre-

visione, invece, che attribuisce ai terzi creditori il diritto di ricevere dall'amministratore i dati sui morosi; previsione collegata, all'evidenza, al secondo comma della disposizione in questione il quale stabilisce – come abbiamo visto – che non si possa agire nei confronti dei condòmini virtuosi “se non dopo l'escussione degli altri condòmini”. Il quadro che ne emerge, infatti, è che i terzi possano senz'altro chiedere all'amministratore l'elenco dei morosi e che solo in caso di esito infruttuoso dell'azione intrapresa contro questi ultimi, abbiano diritto – in virtù del principio di solidarietà – di rivolgersi nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti. In tal modo, da un lato, si superano definitivamente i dubbi circa la legittimità della diffusione dei dati dei morosi all'esterno della compagine condominiale; dall'altro, si individua una ragionevole soluzione di compromesso in relazione alla situazione venutasi a creare dopo l'intervento delle Sezioni Unite, le quali com'è noto, risolvendo un contrasto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o *pro quota* dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà (cfr. sent. n. 9148/08: *Cn mag.*'08).

Quanto alla modifica recata in tema di sospensione del condomino moroso dai servizi comuni, sul punto c'è solo da annotare che una norma regolamentare che vietasse detta sospensione non sarebbe più valida, considerata l'inderogabilità dell'art. 63 disp. att. c.c. Per il resto, con riguardo sempre al più volte citato art. 63, anche dopo la riforma devono ritenersi valide le conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza nel corso degli anni in tema di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

In proposito, la Cassazione ha chiarito che tale provvedimento può essere richiesto sulla base tanto del preventivo quanto del

consuntivo (cfr. sent. n. 1789 del 12.2.'93), e che, laddove lo stato di riparto non possa essere prodotto, questo possa essere sostituito da prospetti mensili “non contestati”, escludendo tuttavia, in tale ultimo caso, la possibilità da parte dell'amministratore di ottenere la clausola di immediata esecutività (cfr. sent. n. 3296 del 10.4.'96). Sempre la Suprema Corte ha anche osservato, sul presupposto che il predetto art. 63 non distingue tra i contributi afferenti alle spese ordinarie e quelli relativi a spese straordinarie, che il decreto di cui trattasi possa essere ottenuto per il pagamento di entrambe le spese, ferma restando la necessità di approvazione della ripartizione da parte dell'assemblea (cfr., *ex multis*, sent. n. 27292 del 9.12.'05).

Un'interessante precisazione, operata ancora dalla Cassazione e che anche all'indomani dell'entrata in vigore della riforma non v'è motivo di contraddire, riguarda, poi, l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto. Secondo i giudici di legittimità, infatti, l'opposizione in parola può riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ma “non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1157” c.c. (cfr. sent. n. 10427 dell'8.8.'00).

Chiarita in questi termini l'attuale portata dell'art. 63 disp. att. c.c. – e precisato anche che alla luce del d.lgs. n. 28/10, così come da ultimo modificato (cfr. *Cn lug.*'15), la mediazione obbligatoria non si applica “nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione” (in ambito condominiale quindi, in caso di emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi del citato art. 63, l'obbligo di mediazione scatterà solo a seguito della pro-

Documenti giustificativi di spesa, diritto di prenderne visione ed estrarne copia

L'art. 1150-bis, primo comma, quinto periodo, c.c. prevede che i condòmini e “i titolari di diritti reali o di godimento” sulle unità immobiliari possano prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

La norma – diversamente dall'art. 1150, n. 6, c.c. (nella parte in cui parla dei soggetti le cui generalità devono essere contenute nel registro di anagrafe condominiale) – non precisa che si tratta di diritti “personali” di godimento. Ciononostante è evidente che la disposizione non possa interpretarsi in altro modo.

Anche il conduttore o il comodatario, pertanto, hanno diritto – ai sensi del citato art. 1150-bis c.c. – di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia.

TUTTO CONDOMINIO

ministratore

nuncia sulla richiesta di sospensione) – resta da dire, adesso, dell'altra norma che si interessa della morosità: l'art. 1129 c.c. Tale disposizione prevede, al nono comma, che "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi del predetto art. 65".

Si tratta di una previsione completamente nuova in relazione alla quale, in dottrina, sono state effettuate tre precisazioni. La prima è che gli "obbligati" potrebbero anche essere soggetti non partecipanti al condominio (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 161, 2013). La seconda è che la "chiusura dell'esercizio", cui fa riferimento la norma, deve ritenersi coincidere con l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea (in mancanza, naturalmente, di diverse disposizioni regolamentari: cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, in *op. cit.*, 161). La terza è che il termine di "sei mesi" non deve essere inteso come volto a stabilire un'inesigibilità temporanea dei contributi condominiali, con la conseguenza che l'amministratore, salvo diversa determinazione assembleare, deve comunque attivarsi tempestivamente per recuperare quanto dovuto al condominio (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giampichelli editore, 809, 2013).

Sono, all'evidenza, tutte precisazioni di assoluta importanza che chiariscono esattamente la portata della nuova disposizione e che dunque chi svolge l'attività di amministratore è bene tenga sempre presenti.

Per completezza di trattazione si segnala, infine, che, a norma dell'art. 50 della legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), "i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni sono prededucibili" se divenuti esigibili ai sensi del primo comma del più volte citato art. 65 disp. att. c.c. durante le procedure concorsuali (es.: fallimento). Si tratta di un intervento normativo senz'altro opportuno, che salvaguarda la vita condominiale (i creditori con diritto alla prededuzione, infatti, sono soddisfatti – ex art. 111 R.D. n. 267/42 – precedentemente agli stessi creditori privilegiati oltre che ai creditori chirografari), in relazione al quale vale solo la pena sottolineare che i contributi diventano "esigibili" – come abbiamo visto – con l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea.

Ascensore e trasporto di mobili o materiale edilizio

Non è infrequente che l'ascensore condominiale venga utilizzato per il trasporto di mobili o materiale edilizio. Il che spesso è fonte di discussione tra i condòmini.

Premesso che sul punto nessuna novità ha recato la riforma del condominio, segnaliamo che della questione si è occupata spesso la giurisprudenza.

Al proposito, i giudici di legittimità hanno precisato che, "in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condòmini". A tal fine – secondo i giudici – occorre tenere conto delle "frequenze giornaliere", della "durata", e dell'eventuale "orario di esercizio del suddetto uso", delle "cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate", nonché "di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2117 del 6.4.'82).

Dunque, risulta evidente, da quanto precede, che la legittimità o meno della condotta di chi utilizza l'ascensore condominiale per il trasporto di mobili o altro materiale è da valutarsi caso per caso. Tutto questo, tenendo ben presente che l'utilizzo dell'impianto in questione trova comunque un importante limite nel rispetto della "portata" per esso prevista (cioè nella capacità di carico massimo che può trasportare: che poi si tratti di persone o cose ciò non rileva). Il che significa che se, in ipotesi, un ascensore con un limite massimo di trasporto di 300 Kg viene utilizzato per portare pesi superiori, tale uso potrà senz'altro essere inibito.

Le funzioni consultive e di controllo del consiglio di condominio

L'art. 1150-bis c.c., rubricato "Rendiconto condominiale", stabilisce al secondo comma, che l'assemblea possa "nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari". La stessa norma aggiunge che "il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".

Ciò posto, in questa sede interessa affrontare la questione se le "funzioni consultive e di controllo", cui fa riferimento la disposizione in argomento, possano essere esercitate in relazione a qualsiasi materia di interesse condominiale o solo con riguardo al rendiconto.

Sul punto, c'è da dire che la collocazione della previsione concernente il consiglio di condominio nell'ambito di un articolo che si occupa, sostanzialmente, di rendiconto condominiale fa propendere per la tesi che tali funzioni siano limitate a questa materia. Tuttavia, vi è anche da rilevare che nulla vieta ai regolamenti condominiali (nuovi o vigenti) di contenere norme di differente tenore che attribuiscono al consiglio in questione più ampie funzioni.

Dunque, la libertà di regolare, in relazione alle esigenze di ciascuna realtà condominiale, le funzioni del consiglio di condominio è, in ogni caso, salvaguardata.

Glossario del condominio

Condominio minimo: condominio costituito da due soli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 16075 del 19.7.07).

Condominio parziale: fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 25851 del 24.11.'10).

Millesimi: valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio, fatto uguale a mille (da cui il nome).

Quorum: termine usato comunemente in ambito condominiale per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un'assemblea o per l'approvazione di una delibera. È mutuato dal latino e vuol dire "dei quali". Secondo lo Zingarelli, è una parola che è stata usata, "prima che da noi, in Inghilterra e Francia" e deriva da "formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali".

Regolamento assembleare: regolamento approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Per giurisprudenza consolidata, non può incidere sui diritti dominicali dei singoli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

Regolamento contrattuale: regolamento approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettati. A differenza di quello assembleare può contenere – secondo la giurisprudenza – limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

Supercondominio: fattispecie che ha trovato espressa regolamentazione nell'art. 1117-bis c.c., e che si configura "in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" c.c. Al supercondominio si applicano, in quanto compatibili, le norme sul condominio.

TUTTO CONDOMINIO

Sicurezza in condominio, possibili accorgimenti

Esistono una serie di accorgimenti che si possono mettere in atto per migliorare la sicurezza dello stabile condominiale. La videosorveglianza, gli interventi strutturali sulle parti comuni, la presenza del portiere: sono tutti elementi determinanti per la criminalità. Ma anche semplici accordi amichevoli tra i condòmini possono aiutare a mantenere in sicurezza la propria casa quando ci si allontana per le ferie estive.

Quanto alla videosorveglianza, se il condominio è già provvisto di un sistema del genere - impiegato per riprendere aree comuni da parte dell'intera compagnia condominiale - occorre verificare che vengano rispettate le specifiche regole dettate dal Codice della privacy. Il che significa, in particolare, che l'installazione in questione deve essere evidenziata con uno specifico cartello di segnalazione, tenendo presente, comunque, che la stessa è ammissibile solo se volta a preservare la sicurezza delle persone e la tutela dei beni da concrete situazioni di pericolo. Le immagini, poi, vanno conservate solo per un limitato periodo di tempo (massimo 24 ore) e "trattate" esclusivamente da soggetti appositamente incaricati per iscritto dal condominio. L'angolo visuale delle telecamere, infine, deve essere limitato all'area effettivamente da proteggere, evitando accuratamente di riprendere aree diverse. Se, invece, nel condominio un sistema di videosorveglianza non c'è, ma lo si vuole installare, al-

lora ciò andrà deliberato rispettando quanto previsto dal nuovo art. 1122-ter del codice civile (in vigore dallo scorso 18 giugno). Occorrerà cioè, sia in prima sia in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il quorum costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Per quanto concerne gli interventi strutturali nell'edificio, è bene sapere che anche per alcuni lavori sulle parti comuni si può godere - ricorrendo tutti i requisiti previsti dalla legge - delle agevolazioni fiscali edilizie che, per quest'anno, sono passate dal 36% al 50%. A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure: la riparazione o la sostituzione di cancelli o portoni (conservando caratteristiche uguali a quelli esistenti), la sostituzione della porta blindata esterna e la riparazione degli impianti di allarme.

Vi sono poi alcuni segnali che denotano l'assenza del singolo condòmino e che sono da evitare: l'accumulo di posta nella cassetta postale, per esempio. Se non vi è un portiere, i condòmini possono accordarsi fra loro e provvedere, alternandosi, a svuotare le cassette dei vicini in ferie. Accade, inoltre, che gli addetti

alle pulizie, una volta lavato il pavimento, non rimettano al proprio posto i tappetini davanti l'ingresso di ogni abitazione. Anche in questo caso, l'opera dei condòmini che restano nello stabile è essenziale: possono provvedere, sempre scambiandosi il favore reciprocamente, a ricollocare bene i tappetini. I contattori della luce elettronica, poi, sono dotati di due spie luminose che si accendono, quando non vi è consumo di energia da più di 20 minuti. Quindi sarebbe preferibile posizionare i contattori all'interno delle abitazioni private: se ciò non fosse possibile, si potrebbe collocarli in armadietti chiusi o in locali non accessibili a terzi.

Infine, bisogna sottolineare che uno dei maggiori fattori determinanti per i malintenzionati è proprio il portiere del palazzo che - oltre ad evitare che si accumulino la posta, risistemare i tappetini e controllare chi entra e chi esce - rappresenta un punto di riferimento importante, una specie di polizia di prossimità, nella strada in cui si trova lo stabile. Non a caso - per garantire la sorveglianza e la sicurezza dei condòmini che nel periodo estivo sono spesso assenti - il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietà edilizia firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil il 12.11.'12, dispone che il portiere non possa andare in ferie (salvo diverso specifico accordo con il singolo lavoratore) nel periodo estivo e precisamente dal primo luglio al 31 agosto.

ANAGRAFE CONDOMINIALE,
LA CONFEDILIZIA
HA SOSTENUTO
LA TESI CHE È PREVALSA

(e i condòmini eviteranno spese inutili)

In una pagina su *24Ore* (30.7.'13) a cura di Edoardo Riccio, tesoriere ANACI, si fa presente che - dopo le diverse interpretazioni iniziali - a proposito del Registro di anagrafe condominiale è prevalsa la tesi che allo stesso non debba essere allegata alcuna documentazione (tipo dichiarazione di conformità degli impianti ecc.).

La Confedilizia ne prende atto con favore, avendo da sempre sostenuto la tesi che è prevalsa.

Autonomia
e decentramento

Autonomia e decentramento non sono due sinonimi bensì due formule alternative tra loro. Decentramento vuol dire che «io dal centro ti assegno dei compiti». Autonomia vuol dire invece: «lo assumo le mie responsabilità e quello che non posso fare io, lascio che lo faccia tu». Sono due modi completamente differenti. Noi siamo lontani mille miglia da cose di questo genere.

Robi Ronza

II QUESITO
Impianti di videosorveglianza in condominio

È sempre più sentita l'esigenza della videosorveglianza in condominio, come deterrente contro furti, rapine, ecc. anche se quest'esigenza può scontrarsi con l'esigenza alla privacy dei singoli abitanti dello stabile che possono venire esposti ad invasioni della loro vita privata, venendo ripresi frequentatori del caseggiato, accompagnatori di soggetti ivi abitanti, etc. La riforma del condominio ha previsto (art. 1122 ter del cod. civ.) che le deliberazioni assembleari concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio). La spesa sarà ripartita tra tutti i condòmini in

ragione della loro quota millesimale di proprietà. Una disciplina era stata da tempo invocata dal Garante della Privacy che chiese al Governo, con un provvedimento dell'8.4.2010, di disciplinare la situazione, chiarendo se avessero titolo a decidere sul punto solo i condòmini o anche gli inquilini e con quali maggioranze di legge. La norma non fornisce qualificazioni o chiarimenti su modalità ed aspetti tecnici dell'impianto. È quindi opportuno che l'installazione dell'impianto avvenga con modalità tecniche e angolature di ripresa tali da garantire le legittime aspettative di tutela della comunità di quell'edificio senza invadere oltre misura il diritto alla riservatezza dei singoli abitanti e che si preveda l'autodistruzione dei filmati dopo il tempo strettamente necessario, evitando ingrandimenti inutili alle ragioni

di sicurezza. Le operazioni di videosorveglianza costituiscono infatti raccolta di informazioni e trattamento dati su abitanti e visitatori; occorre quindi che la delibera rispetti sia la maggioranza richiesta, sia il codice della privacy, poiché altrimenti - pur deliberata con una valida maggioranza - sarebbe impugnabile per mancato rispetto della normativa in punto privacy. Occorre comunque installare un cartello ben visibile che avvisi della videosorveglianza i soggetti che si trovino a passare in quell'area. Il codice della privacy consente di bypassare la necessità del consenso di chi verrà ripreso in quanto la videosorveglianza è una facoltà espressamente prevista ora anche dalla normativa in tema di condominio.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

TUTTO CONDOMINIO

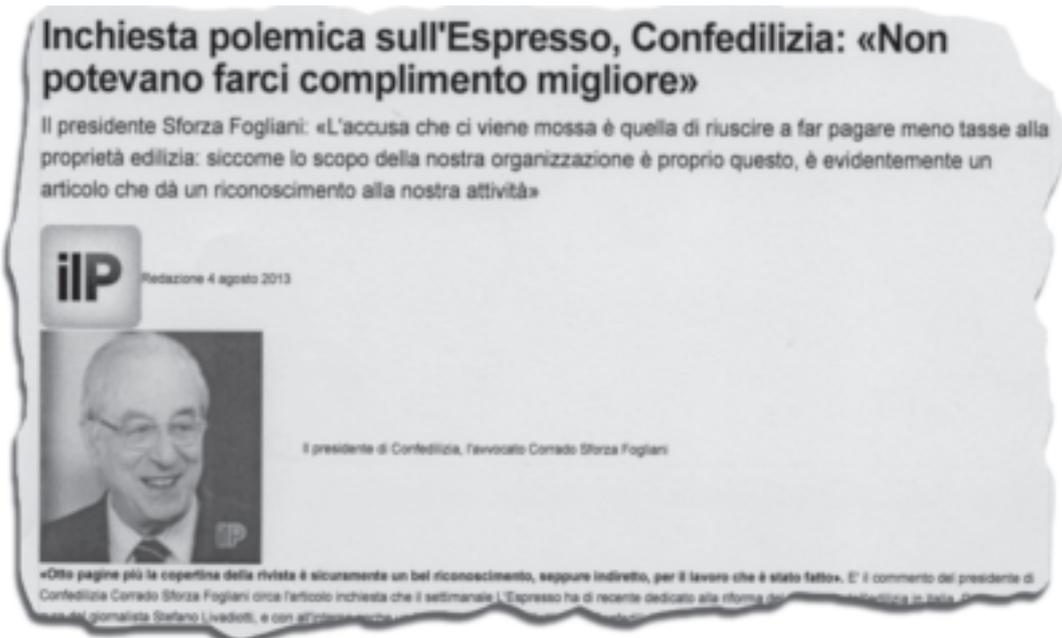
SEGNALIAMO



Pratica pubblicazione tascabile per i condòmini che partecipano alle assemblee, le cui regole vengono tutte riportate, unitamente a numerose fattispecie ricorrenti. Richiedibile dai soci presso l'Associazione territoriale di riferimento



Pubblicazione di Tecnoborsa (di cui è socia anche la Confedilizia) con articolo del Presidente del confederale sulla riforma del condominio. Pubblica anche la tabella Confedilizia delle maggioranze assembleari



da CITYNEWS, 4.8.'15

Gestioni commissariali delle Province, la situazione dopo la sentenza della Consulta

Le gestioni commissariali delle Province potranno proseguire nei loro compiti. L'art. 12, d.l. 95/'13 ("Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle Province") – in vigore dal 17 agosto scorso – ha fatto espressamente salvi, infatti, "i provvedimenti di scioglimento degli organi e di nomina dei commissari straordinari delle amministrazioni provinciali"; provvedimenti adottati in applicazione di una norma – l'art. 25, comma 20, d.l. n. 201/'11, come convertito (che aveva temporaneamente commissariato gli organi provinciali che dovevano essere rinnovati, in vista di un piano di riordino di questi enti) – dichiarata recentemente incostituzionale dalla Consulta (sent. n. 220 del 19.7.'15).

Senza questo intervento legislativo le gestioni commissariali (e di conseguenza gli atti e provvedimenti adottati, pure questi "fatti salvi") sarebbero state tutte travolte dalla pronuncia della Corte Costituzionale.

L'art. 12 stabilisce comunque che dette gestioni commissariali cesseranno il 30.6.'14. Nel frattempo estende il commissariamento a tutte le amministrazioni provinciali i cui mandati cesseranno in via anticipata o per scadenza naturale "in una data compresa tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2014".

È appena il caso di sottolineare che, trattandosi di un decreto, in sede di conversione le descritte previsioni potrebbero essere modificate.

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Apertura alle forme di tutela giurisdizionale necessarie. È uno dei principi e criteri direttivi ai quali dovrà attenersi la riforma del Catasto, come risulta da una nota del Presidente Capezone.

Bancarotta

Alla radice del rischio di bancarotta generale degli Stati moderni in ultima analisi non c'è un problema di qualità della pubblica amministrazione bensì un problema di filosofia politica. Una filosofia che ha indotto lo Stato a continuare a dilatare i propri compiti fino ad arrivare allo sbilanciamento dell'economia nel suo insieme. Non è una crisi finanziaria. È la crisi di questo modello di istituzione politica.

Robi Ronza

Atei e confessioni religiose

In tema di intese tra lo Stato e le confessioni religiose diverse dalla cattolica, di cui all'art. 8, terzo comma, Cost., la deliberazione del Consiglio dei ministri che rifiuti l'apertura della trattativa a cagione della mancata natura confessionale e religiosa dell'associazione richiedente "non ha natura di atto politico ed è, quindi, sindacabile dal giudice amministrativo, poiché l'interesse fatto valere dall'istante riposa sui precetti costituzionali che fondano i diritti di libertà religiosa e negare la sindacabilità del diniego di trattativa equivarrebbe a privare di tutela il soggetto richiedente, aprendo la strada ad una discrezionalità foriera di discriminazioni".

Lo hanno precisato le Sezioni Unite della Cassazione, con sent. n. 16505 del 28.6.'13, confermando, così, quanto statuito dai giudici del Consiglio di Stato i quali, sulla base del medesimo assunto, avevano riformato una precedente pronuncia del Tar, che aveva invece dichiarato inammissibile il ricorso dell'Unione atei e agnostici razionalisti (Uaar) contro la decisione della Presidenza del Consiglio di non voler aprire una trattativa ai fini della stipulazione di una "intesa". Ciò, sul presupposto che tale decisione era da considerarsi un "insindacabile atto politico". La questione torna, ora, di nuovo al Tribunale amministrativo che dovrà pronunciarsi nel merito della decisione assunta dal Governo.

Il ministro Lupi al ministero fino a mezzanotte

Lo sguardo del ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, è desolato ma con il lampo di chi non è disposto ad arrendersi. Ogni giorno non lascia il ministero prima di mezzanotte. Sa che per decenni i ministeri sono stati gestiti dalla burocrazia e non dai ministri. Il più distaccato dal day-by-day è stato il divo Giulio Andreotti, la cui raffinatezza politica gli impediva di scendere nei particolari e così tutto il potere operativo era nelle mani dei suoi capi di gabinetto, il più potente dei quali fu Vincenzo Milazzo, diventato poi Ragioniere generale dello Stato. Ci volle poi l'arrivo a Palazzo Chigi dell'amerikano, come fu soprannominato Lamberto Dini per la sua lunga permanenza a Washington, al Fondo monetario internazionale e poi in Bankitalia: chi lo andava a trovare lo coglieva spesso in camicia e con le maniche rimboccate, intento a sbrigare decine di fascicoli. Il ministro Lupi pensa che la burocrazia non debba mai dimenticarsi che il comando è del ministro. Si irrita quindi non poco quando scopre che la burocrazia ha tardato così tanto a far arrivare al destinatario i fondi stanziati con leggi approvate per lo sviluppo dell'economia che, dopo due anni, quei fondi sono ritornati nelle disponibilità del Tesoro e per recuperarli occorre ricominciare da capo. Di casi di questo genere è costellata l'attività di tutti i ministeri, ma alle Infrastrutture e Trasporti ce ne sono di molto significativi perché è il ministero che più degli altri dovrebbe innescare la ripresa.

Paolo Panerai,
Milano Finanza 27.7.12

Fallimenti immobiliari, si riscarcisce

Sono arrivati i primi risarcimenti delle Consap per le vittime dei fallimenti immobiliari. A sei anni dall'istituzione del Fondo ad hoc presso la Concessionaria servizi assicurativi pubblici i risarcimenti ammontano all'8 per cento del totale richiesto.

BELLITALIA

Una consulenza, 210mila euro

Il consigliere regionale dell'Emilia-Romagna Stefano Cavalli (Lega) ha denunciato una mega consulenza da 210mila €, affidata dal Consorzio di bonifica di Piacenza per "lo sviluppo gestionale dell'ente" sotto il profilo informatico. Il consigliere ha lamentato: "È vergognoso che, mentre si aumentano i minimi di contribuzione del 30%, si affidino incarichi così onerosi, confermando una gestione quantomeno discutibile delle spese". Ha inoltre segnalato altre spese immotivate: "La faraonica inaugurazione della condotta Agazzano-Battibò, il mantenimento di inutili sedi in affitto, discutibili progetti mascherati come consorzi di scopo".

DA MANDARE A MEMORIA...

(ANSA) - ROMA, 21 AGO - "Il risultato finale sarà una importante riduzione del peso fiscale sui cittadini, dobbiamo evitare il rischio che l'operazione sia un giro di valzer in cui il risultato non cambia". Così il sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta.

OM
21-AGO-13 09:33 NNNN



Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali. Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

NOTERELLE LINGUISTICHE

Vieri: nome e cognome

Alto dirigente della Banca d'Italia, sottosegretario all'Economia nel governo Monti, Vieri Ceriani è fra i più ascoltati collaboratori del titolare dell'Economia e Finanze, Fabrizio Saccomanni. Da dove nasce quel nome proprio, *Vieri*, che si rischia di scambiare per un cognome?

La risposta la troviamo nel grande dizionario storico ed etimologico *I nomi di persona in Italia*, edito dalla Utet sulla base dei primi nomi dei cittadini "fiscalmente attivi in Italia fino all'anno 1994" (la banca dati è del dicastero delle Finanze). Possiamo così apprendere che *Vieri* (maschile, 547 attestazioni), come pure l'altra forma maschile *Viero* (151), il femminile *Viera* (145) e i rarissimi alterati *Vierino* e *Vierina* (5 ciascuno), deriva da *Olivieri* (attestato a Firenze e Prato nel Trecento). *Vieri* risulta diffuso stabilmente durante tutto il secolo scorso, concentrato soprattutto in Toscana, area in cui è caratteristico pure il cognome *Vieri*. Tende a diminuire la forma *Viero*, mentre il femminile *Viera* si trova in Emilia-Romagna.

SEGNALAZIONI

Giovanni Angeli, *Lettere del Sant'Uffizio di Roma all'Inquisizione di Padova (1567-1660)*, a cura di Antonino Poppi, Centro Studi Antoniani ed., pp. XX + 174, 4 tavv. f. t.

A metà del Seicento l'inquisitore di Padova raccolse gli estremi di centinaia di lettere e documenti inviati dal S. Uffizio di Roma, così da farne quasi un pratico manuale di consultazione per l'attività inquisitoria.

Antonio Gurrado, *Voltaire cattolico*, Lindau ed., pp. 186

Voltaire scrisse 178 lettere in italiano a numerosi destinatari, da Goldoni a due papi: sono testi di varia natura e di grande interesse, arricchiti da contributi dedicati al rapporto tra Voltaire e l'Italia e all'uso dell'italiano nei suoi scritti.

Stefano Moroni, *La città responsabile*, Carocci ed., pp. 168

Proposte liberali per l'urbanistica, che dovrebbe abbandonare gli eccessi di burocratismo, interventismo e discrezionalità, per favorire privati guidati da un forte ideale di responsabilità.

Raimondo Cubeddu, *Il tempo della politica e dei diritti*, IBL Libri ed., pp. 206

Una serie di saggi ispirati alla scuola austriaca del liberalismo, per analizzare l'incremento di regole determinato dalla politica, che si conferma essere attività inutile, costosa e fallimentare.

Carlo Marcaccini, *Atene sovietica*, Della Porta ed., pp. 272

Come Marx, Lenin e i bolscevichi lessero le istituzioni dell'Atene classica: la democrazia antica fu interpretata *ex novo* quale modello per la rivoluzione comunista.

Massimo Guidetti, *Costantino e il suo secolo*, Jaca Book ed., pp. X + 250

Il confronto, nel IV secolo, dopo l'editto di Milano, tra la politica costantiniana, la tradizione imperiale e i grandi filoni religiosi di pagani, cristiani ed ebrei, con intrecci fra Roma, Costantinopoli e Gerusalemme.

Romolo Giovanni Capuano, *111 errori di traduzione che hanno cambiato il mondo*, Stampa Alternativa ed., pp. 240

Storie curiose di cattive trascrizioni, virgole spostate, parole travisate o udite male, dai primi libri della Bibbia al XXI secolo, con le conseguenze, a volte letali, che ne sono derivate.

Franco Bernabè, *Libertà vigilata*, Laterza ed., pp. XIII + 156

Riservatezza e sicurezza delle informazioni incidono sui meccanismi di funzionamento delle società democratiche: occorre salvaguardare la riservatezza della sfera personale.

Convertito in legge il "Decreto Fare"

Di seguito elenchiamo le principali disposizioni di nostro diretto interesse contenute nel decreto-legge 21.6.'13, n. 69 (cosiddetto "Decreto Fare"), così come convertito dalla legge 9.8.'13, n. 98

L'ANALISI

Salvatore Padula

Imposte e contributi: i numeri dell'emergenza

In Italia abbiamo una pressione fiscale "apparente" di oltre il 44 per cento, che poi è quella certificata dalla Banca d'Italia e alcuni giorni fa dall'Istat. Il fatto è che la pressione fiscale "effettiva" veleggia intorno al 53% del Pil. Il Pil, infatti, è una grandezza che include anche la quota di ricchezza nazionale derivante dall'economia sommersa, ricchezza che per definizione non paga né imposte né contributi (perché evade). Così, se dal Pil si sottrae il sommerso - che secondo l'Istat vale tra 255 e 275 miliardi di euro all'anno, ovvero il 16,3 e il 17,5% del Pil - ecco allora che il peso reale di imposte e contributi sfonda abbondantemente la metà del prodotto interno.

(da *24Ore*, 6.7.'13)

LETTO PER VOI

Clandestinità, colossale giro d'affari

La clandestinità è parte integrante del più colossale giro d'affari della criminalità organizzata, i cui proventi superano quelli del traffico degli stupefacenti. Diciamo senza giri di parole che i clandestini sono conniventi con gli infami sfruttatori delle condizioni di miseria e disperazione da cui fuggono, perché volontariamente pagano una cifra che si aggira sui 1.000 dollari per salire su un'imbarcazione fatiscente che consente loro di attraversare il Mediterraneo. Lampedusa è la meta prescelta perché in realtà è più Africa che Europa.

Magdi Cristiano Allam, *il Giornale* 7.7.'13

Agibilità (art. 30)

Viene previsto che il certificato di agibilità possa essere richiesto per singoli edifici anche se l'intervento edilizio complessivo non si è ancora concluso. Ciò, purché tali edifici siano "funzionalmente autonomi", e a condizione che "siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni". Del pari, viene stabilito che il certificato in questione possa essere richiesto anche "per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale".

Si dispone, infine, che l'interessato, in luogo dell'ordinaria domanda di rilascio del certificato di agibilità, possa presentare una dichiarazione del direttore dei lavori o (nel caso questi non sia stato nominato) di un professionista abilitato, che attesti l'agibilità dell'opera e la sua conformità al progetto. La dichiarazione dovrà essere corredata, in particolare, dalla richiesta di accatastamento dell'edificio (che lo Sportello unico per l'edilizia provvederà a trasmettere al Catasto) e dall'attestazione dell'impresa installatrice degli impianti circa la conformità degli stessi "alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente". Alle Regioni spetterà il compito di disciplinare le modalità per l'effettuazione dei controlli.

Rilascio del permesso di costruire (art. 30)

Viene modificato il procedimento per il rilascio del permesso di costruire. In particolare, si stabilisce che "decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali".

Demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma (art. 30)

Viene stabilito che le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione non debbano più rispettare il vincolo della sagoma. Il cambio di sagoma, quindi, non viene più considerato un intervento pesante, con la conseguenza

che per la sua realizzazione non sarà più necessario il permesso di costruire ma una semplice segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

Collegata alla novità che precede è poi la previsione riguardante le "zone omogenee A" di cui al d.m. n. 1444/68. Per tali zone, infatti, la legge di conversione del decreto n. 69/13 ha previsto: a) l'adozione, entro il 30.6.'14, di delibere comunali volte a individuare le aree nelle quali non è applicabile la scia "per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma"; b) il divieto, nelle restanti aree interne alle zone omogenee A, di iniziare i lavori "prima che siano decorsi trenta giorni dalla presentazione della suddetta segnalazione".

Sempre la legge di conversione ha anche stabilito che, nelle more dell'adozione della deliberazione comunali e comunque in loro assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A "la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma".

Il provvedimento precisa, comunque, che per gli immobili sottoposti a vincoli (ai sensi del d.lgs. n. 42/04), ove muti la sagoma, permane la necessità di presentare la domanda di rilascio del permesso di costruire.

Ancora in argomento, c'è da segnalare, infine, che vengono inclusi nella definizione di "interventi di ristrutturazione edilizia" anche quegli interventi "volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

Dichiarazione del tecnico abilitato per interventi di edilizia libera (art. 30)

Viene modificato l'art. 6, comma 4, del Testo Unico dell'edilizia abrogando quella parte del comma che prevedeva, limitatamente ad alcune tipologie di interventi di edilizia libera, la dichiarazione del tecnico abilitato di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente.

Sportello Unico (art. 30)

Viene introdotto, nel Testo Unico dell'edilizia, l'art. 25-bis con cui si prevede, in particolare, che, prima di presentare la segnalazione certificata di inizio attività, l'interessato possa richiedere allo Sportello unico per l'edilizia l'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio", ovvero "presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione".

Se tali atti non vengono acquisiti entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile dello sportello unico dovrà indire una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.

La suddetta previsione si applica anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori "qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio".

Termini per avviare e terminare le opere edilizie (art. 30)

"Salva diversa disciplina regionale", vengono prolungati di due anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori autorizzati con permesso di costruire alla data del 22.6.'13.

La previsione di applica "anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine".

Deroghe ai limiti di distanza (art. 30)

Viene previsto che, ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possano prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2.4.'68, n. 1444, e possano "dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali".

Niente Durc per lavori in economia (art. 31)

Viene previsto che, in caso di lavori privati di manutenzione in edilizia "realizzati senza ricorso a imprese direttamente in economia dal proprietario dell'immobile", non sussista l'obbligo della richiesta del documento unico di regolarità contributiva (Durc) agli istituti o agli enti abilitati al rilascio.

Autorizzazione paesaggistica (art. 39)

Viene estesa l'efficacia dell'autorizzazione paesaggistica per tutta la durata dei lavori purché detti lavori siano iniziati entro il quinquennio dal rilascio dell'autorizzazione medesima. Inoltre, sempre con riguardo all'autorizzazione in questione e, in particolare, con riferimento al procedimento per il suo rilascio, viene ridotto da 90 a 45 giorni il termine

CONTINUA DA PAGINA 27

Convertito in legge il "Decreto Fare"

entro cui deve essere reso il parere (di "natura obbligatoria non vincolante") del soprintendente; termine, decorso il quale, "l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione".

Impignorabilità abitazione principale (art. 52)

Viene prevista la non pignorabilità per debiti fiscali dell'unico immobile adibito ad uso abitativo nel quale risieda il debitore, escludendo la possibilità che l'agente della riscossione avvii l'espropriazione forzata immobiliare. La norma stabilisce, in particolare, che l'agente della riscossione "non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9, è adibito ad uso abitativo e lo stesso vi risiede anagraficamente". Negli altri casi, l'agente può procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui procede supera centoventimila euro. L'espropriazione può essere avviata se è stata iscritta ipoteca e sono decorsi almeno sei mesi dall'iscrizione senza che il debito sia stato estinto.

Nel prevedere eccezioni alla non pignorabilità dell'immobile adibito ad abitazione principale, il legislatore ha - non del tutto appropriatamente - introdotto dunque una nuova disposizione in forza della quale sono considerati di lusso gli immobili inquadri nelle categorie catastali A/8 (Abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e anche quelli che hanno i requisiti di cui al decreto ministeriale 2.8.69.

Divisione a domanda congiunta demandata a un professionista (art. 76)

Viene introdotta una nuova disposizione nel codice di procedura civile, l'art. 791-bis (rubricato "Divisione a domanda congiunta"), che dispone, in particolare, che, quando non sussiste controversia sul diritto alla divisione né sulle quote o altre questioni pregiudiziali, "gli eredi o condomini e gli eventuali creditori e aventi causa che hanno notificato o trascritto l'opposizione alla divisione possono, con ricorso congiunto al tribunale competente per territorio, domandare la nomina di un notaio ovvero di un avvocato, entrambi con poteri di autentica delle fir-

me, aventi sede nel circondario al quale demandare le operazioni di divisione".

Misure in materia di mediazione civile (art. 84)

Viene reintrodotta (per un periodo sperimentale di quattro anni) la mediazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale per tutta una serie di controversie tra le quali quelle in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione (con esclusione dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito), comodato e affitto di aziende. Tra le novità, rispetto alla versione bocciata dalla Corte costituzionale, segnaliamo che ora la normativa sulla mediazione prevede, che "al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura", le parti debbano "partecipare con l'assistenza dell'avvocato". Il mediatore, "sempre nello stesso primo incontro", deve poi invitare "le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione: nel caso in cui l'invito sia accolto, si "procede con lo svolgimento"; in caso contrario, la condizione di procedibilità della domanda giudiziale si considera comunque "avverata" (e "nessun compenso è dovuto per l'organismo di mediazione"). L'accordo sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati, inoltre, costituisce ora "titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale". Infine, viene fissato il principio secondo cui "gli avvocati iscritti all'albo sono di diritto mediatori". Ove si iscrivano, tuttavia, ad un organismo di conciliazione, grava sugli stessi un obbligo di formazione e aggiornamento in materia di mediazione.

Con riferimento al condominio, si rimanda a quanto detto su *Confedilizia notizie* di luglio, ricordandosi che sul sito Internet confederale è presente il testo del decreto legislativo n. 28 del 2010, riguardante la mediazione, come modificato dal provvedimento in esame.

Trascrizione dell'accordo di mediazione in materia di usucapione (art. 84-bis)

Viene modificato l'art. 2643 c.c. con l'inserimento, tra gli atti soggetti a trascrizione, anche degli "accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato".

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Modifiche al decreto legislativo n. 122/05, in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, sono contenute nel disegno di legge d'iniziativa della senatrice Stefani (Lega Nord e Autonomie).

Delega al Governo per il riordino della disciplina dell'attività edilizia è il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Ranucci (Pd).

Il senatore Tremonti (Gruppo Grandi Autonomie e Libertà) è il primo firmatario di un disegno di legge in materia di impignorabilità della casa di abitazione non di lusso e del luogo di lavoro.

Disposizioni in materia di perequazione urbanistica, contenuto della proprietà fondiaria e determinazione dell'indennità di esproprio sono contenute in un disegno di legge del senatore Pagliari (Pd).

Il Presidente del Consiglio e il Ministro dell'economia e delle finanze sono destinatari di un'interrogazione del senatore De Poli (Scelta Civica per l'Italia) nella quale si chiede se il Governo sia disponibile, all'uso e all'occupazione delle strade e delle loro pertinenze, è richiesta con una proposta di legge dai deputati De Melech e Miotto (Pd).

La modifica della legge n. 449/97, in materia di determinazione dei canoni dovuti all'Anas per concessioni e autorizzazioni relative all'accesso, all'uso e all'occupazione delle strade e delle loro pertinenze, è richiesta con una proposta di legge dai deputati De Melech e Miotto (Pd).

L'introduzione della deducibilità dei contributi versati per i portieri di stabili è il tema di una proposta di legge depositata dal deputato Pagano (Pdl) che, con un'altra proposta, intende introdurre una modifica al d.lgs. n. 267/00, in materia di classificazione delle spese degli enti locali.

Norme per il contenimento e la riduzione del consumo di suolo sono contenute in una proposta di legge del deputato Zaratti (Sinistra Ecologia Libertà).

Disposizioni in materia di impignorabilità dell'abitazione principale, e altre norme per la tutela dei contribuenti, sono contenute in una proposta di legge di cui prima firmataria è la deputata Meloni (Fratelli d'Italia).

Disposizioni in materia di sanatoria degli illeciti edilizi nonché di acquisizione degli immobili abusivi sono contenute in una proposta di legge del deputato Cirielli (Fdi).

Il Viceministro Casero, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Busin (LNA) con la quale si sollecitava il Governo a potenziare i mezzi e gli strumenti a disposizione dell'Agenzia delle entrate per incentivare il monitoraggio dei fabbricati, allo scopo di assicurare un maggior gettito e di favorire in tal modo un conseguente abbassamento del livello di tassazione generale sugli immobili, ha evidenziato che su questo ultimo punto l'Esecutivo riporrà la massima attenzione nel contesto della riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare correlata alla sospensione del versamento della prima rata dell'Imu.

Con un'interrogazione al Ministro per l'integrazione la deputata Meloni - premesso che il d.l. 112/08 ha previsto l'istituzione di un fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori e che il decreto del Ministro della gioventù n. 256/10 ha fissato i criteri di accesso al fondo - chiede quali siano le iniziative che il Governo intende assumere al fine di garantire la possibilità dell'accesso al fondo al maggior numero possibile di giovani in possesso dei requisiti.

Italo e Trenitalia, aree del silenzio

Erano state annunciate, da anni, come carrozze del silenzio, ossia vagoni riservati a chi predilige viaggiare in treno senza subire un diluvio di trilli di cellulari, conversazioni telefoniche e altre attività che disturbano. Finalmente Trenitalia ha introdotto le (prime) "aree del silenzio", ossia "zone in cui sono vietate conversazioni al cellulare, squilli, ascolto di musica a volume elevato (anche con le cuffie) o altre attività rumorose". Nelle vetture "Business" dei treni Frecciarossa sono disponibili 16 posti nella carrozza 1 e 52 posti nella carrozza 2.

Sui treni di Italo sono presenti, già da tempo vagoni del silenzio, denominati "carrozze Relax", in cui deve dominare la "massima quiete". Nella "Prima Relax" è vietato l'uso dei cellulari "ed è richiesto un comportamento particolarmente attento a non disturbare la tranquillità del viaggio".

Ora, resta solo da vedere se Trenitalia e Italo si impegneranno a far rispettare il divieto. Per ora, non pare proprio.

FASSINA HA RAGIONE

Fassina ha detto la verità: c'è una parte di evasione che viene compiuta per sopravvivere, da artigiani e famiglie. Oggi inevitabilmente più di ieri. Ci sono fior di analisi che addirittura sostengono l'importanza fondamentale per il galleggiamento dell'Italia della cosiddetta economia sommersa. L'economia sommersa va assolutamente fatta emergere per diventare un Paese a democrazia compiuta anche sul piano fiscale. Ma per far riemergere l'economia in nero non ci sono che due azioni da svolgere contemporaneamente: 1) abbassare la pressione fiscale per togliere ogni alibi a chi obietta che la pressione fiscale è troppo alta, come in effetti è, per consentire, riducendo il prelievo, di far pagare anche chi oggi non può reggere una tale pressione; 2) condurre una lotta all'evasione sempre più decisa man mano che si abbassa la pressione perché proprio a quel punto non si può avere tolleranza verso chi non è solidale con i suoi concittadini e con il Paese.

La dimostrazione che nella gestione del fisco ci vuole buon senso ed equilibrio viene dall'effetto negativo prodotto dalla politica feroce di Equitalia che oltre a produrre ingiustizie sociali, creava un ulteriore alibi a chi non paga le tasse. Al punto che è stato necessario rivedere quella politica rendendola più accomodante e meno creatrice di sostanziali casi umani e sociali.

Nella politica fiscale occorre anche aver presente il momento economico che il Paese sta vivendo: mentre si può andare con la mano pesante quando il vento soffia in poppa, quando il Paese è in recessione da oltre cinque anni occorre inevitabilmente una politica più accomodante.

Paolo Panerai, Milano finanza



Viviamo in un Paese in cui spese e tasse si rincorrono senza fine lungo una strada in salita. Sorvegliate amorevolmente da cani da guardia indifferenti alla decadenza economica del Paese. Ai membri del partito della spesa pubblica bisognerebbe dire: grazie a voi siamo oberati di tasse e non intravediamo un bel futuro per i nostri figli.

(Corsera, 28-7-'15)

BELLITALIA

Camere di commercio: introiti sopra il miliardo e mezzo

Il sistema delle Camere di commercio, del tutto ignorato quando si parla di enti pubblici da sopprimere o almeno da rivedere, comprende 105 Camere, un'Unione nazionale, 19 Unioni regionali, 16 società di sistema e oltre 7mila dipendenti. I proventi sono più che rispettabili: un miliardo e 190 milioni di euro per diritti annuali, 275 milioni per diritti di segreteria, 132 milioni per contributi e trasferimenti vari, fanno sì che le entrate superino largamente il miliardo e mezzo. Quasi 400 milioni di euro sono destinati al personale e poco meno di altrettanti 400 milioni servono per il funzionamento. Mezzo miliardo figura destinato a interventi economici, e ben 387 milioni sono ammortamenti e accantonamenti.

Ogni impresa e ogni soggetto iscritto nel Rea (registro delle notizie economiche e amministrative) sono tenuti a versare un diritto camerale annuale, fisso ovvero commisurato al fatturato. Ovviamente, come sempre succede quando s'istituisce un albo, un registro, un elenco ufficiale, il fine precipuo è introdurre un conseguente tributo, così da motivare l'attività dell'apparato burocratico che provvede alla tenuta del relativo registro. Che debbano esistere tanti registri e che debbano essere tenuti presso specifici enti pubblici, è tutto da verificare. In compenso, le Camere di commercio prosperano salassando milioni d'impresе e di soggetti privati, comprese associazioni e fondazioni.



L'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi

Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi

Via della Vite, 32 - 00187 Roma
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

L'ANALISI

Molti enti locali si ostinano a sprecare

Tagliano tutto, ma non certi Festival

Un tempo, quando gli enti locali potevano fare due tipi di spese, quelle essenziali e quelle facoltative e su entrambe vigilava il prefetto attraverso la gpa, era facile tagliare intelligentemente le spese degli enti locali. Si interveniva con il machete sulle spese facoltative, facendole saltare in blocco. Adesso, supponendo che tutti gli amministratori locali abbiano anche il freno e siano disposti a usarlo, è stata tolta questa distinzione e questa capacità di intervento mirato sulle spese disinvolve. Il governo centrale quindi interviene con dei tagli lineari: anziché dire che cosa si deve tagliare, dice di quanto, in percentuale, si deve tagliare. Per cui molti enti locali tengono in vita delle imbarazzanti spese per il divertimento pubblico (spesso mimetizzato dentro la coltre della cultura) che danno più soddisfazione agli amministratori.

Per esempio c'è una città capoluogo in Emilia che spende un milione di euro per indire un Festival culturale (che, già nella formulazione, è una contraddizione in termini) e che è intenzionata a farlo anche quest'anno indipendentemente dalla riduzione del bilancio.

Il quesito che ci poniamo è: di quanto si deve ridurre il bilancio di questo Comune capoluogo per indurre i suoi amministratori a non bruciare il previsto milione di euro nel Festival? Negli Usa, quando il governo stringe i cordoni della borsa, si dice che sta "affamando la bestia" delle centrali pubbliche di spesa che, essendo messe a stecchetto, scelgono più oculatamente fra le varie spese messe in bilancio, tagliando, per prime, quelle che sono meno essenziali.

In Italia non succede così perché la spesa, diciamo così, voluttuaria è assolutamente necessaria agli occhi di quei partiti che, non contenti di un eccessivo finanziamento pubblico (concesso, tra l'altro, in violazione dell'esito di un referendum inequivocabile) vedono, nei vari Festival, delle occasioni per pasturare politicamente delle fameliche clientele e per alimentare la propaganda a loro favore. Riempendo le buche non si va sul palco né si viene intervistati dalle tv locali, né si appare tricolorcintati sulle pagine dei quotidiani provinciali. Facendo il Festival, invece, si finisce sotto i riflettori. Ecco perché i festival resistono.

Pierluigi Magnaschi
da *ItaliaOggi*, 21.5.'15

In Gazzetta due decreti in materia di energia

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale due decreti del Presidente della Repubblica in materia di energia.

Il primo (d.p.r. 16.4.'13, n. 74) riguarda il "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari". Su *Confedilizia notizie* di marzo è possibile trovare un'ampia illustrazione del provvedimento, che era stato diffuso con molto anticipo rispetto alla pubblicazione in Gazzetta.

Il secondo (d.p.r. 16.4.'13, n. 75) contiene il "Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici".

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE
su

www.confedilizia.it



da *ItaliaOggi*, 26.7.'13

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Pasticcio in Parlamento. Blocco contemporaneo delle locazioni e delle compravendite. Bel colpo davvero, inedito. Lo Sviluppo economico cerca di correre ai ripari con una nota, che però non risolve nulla.



IN G.U.

Regole tecniche per i processi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9.5.'13, n. 107, il decreto del Ministero della Giustizia 3.4.'13, n. 48, contenente il "Regolamento recante modifiche al D.M. n. 44/2011, concernente le regole tecniche per l'adozione nel processo civile e nel processo penale delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione".

Trattamento dati personali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 13.5.'13, n. 110, il provvedimento 6.6.'13 n. 229, del Garante per la protezione dei dati personali sul "divieto del trattamento di dati personali contenuti in corrispondenza privata acquisita illecitamente".

Nuovo bollettino Tares

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20.5.'13, n. 116,

CORBEILLE

Stato pontificio e francobolli ritagliati

"I romani hanno sempre avuto una grande capacità di adattamento. Anche nel campo della posta. Per niente scoraggiati dalla mancanza di alcuni tagli necessari per la spedizione della corrispondenza, ricorsero al frazionamento dei francobolli esistenti. Serviva, per dire, 1 baj? Con le taglienti forbici si prelevava da un pezzo da 3 baj un terzo della superficie e il «francobollo» così ottenuto era pronto per assolvere la tassa richiesta. A far naufragare l'ingegnosa iniziativa, inizialmente benedetta dalle Poste del Papa-Re, furono i soliti furbetti, ai quali non parve vero di poter ritagliare da un francobollo che già aveva svolto il suo compito, la porzione non toccata dall'annullo".

Così il *CorriereEconomia* del 17.6.'13.

La solidità dei matrimoni italiani

"Il matrimonio all'italiana? È ancora la ricetta più solida". È il titolo di un articolo pubblicato su *il Giornale* del 12.7.'13, in cui si segnala che, secondo *l'Economist*, siamo il Paese occidentale con meno divorzi dopo l'Irlanda.

Uomini, è guerra alle rughe

Il prodotto cosmetico più utilizzato dagli uomini è "la crema idratante". È quanto emerge da una recente indagine condotta dall'Istituto di ricerche di mercato "Tote Next" di cui dà conto *La Stampa* del 18.6.'13.

"3,1 milioni di auto senza polizza"

"Un'auto ogni 14 non è assicurata o espone un contrassegno fasullo". Inizia, così, un articolo pubblicato da *la Repubblica* del 5.7.'13, nel quale – sulla base dei dati forniti dall'Ania (l'Associazione nazionale fra le imprese assicuratrici) si evidenzia come "l'esercizio dei fuorilegge sulle strade" abbia toccato, nel 2012, il record "di 3,1 milioni di casi su un parco circolante di 44 milioni di veicoli".

L'ascensore visto attraverso gli occhi di un "esperto"

L'ascensore "è il mezzo di trasporto più usato. Non esiste un *bon ton* ma tutti fanno la stessa cosa. Niente parole o sguardi. I primi occupano gli angoli, il quinto si mette al centro, il sesto genera confusione" Così *Il Foglio* del 15.7.'13, riprendendo quanto scritto anni fa da Layne Longfellow, attualmente vice-presidente del Prescott College, in Arizona, e conosciuto, negli Stati Uniti, come esperto di "elevator etiquette", cioè, di comportamenti da tenere all'interno degli ascensori. Sua la divertente frase, riportata in una rivista americana del 1977: "Ci sono soltanto tre momenti nella nostra vita in cui entriamo in uno spazio piccolo, senza finestre, chiuso e senza un'uscita immediata: la tomba, il ventre materno e l'ascensore. E l'ascensore è l'unico che condividiamo con sconosciuti".

SEGNALAZIONI

Antonio Gramsci, *Come va il tuo cervello?*, L'Orma ed., pp. 64

Nella curiosa e originale collana "I pacchetti" (che unisce libro e cartolina in inedita veste tipografica) esce questa raccolta di lettere del Gramsci privato, dedicate all'amore per lo studio.

Jorge Olaechea Catter, *Rudolf Allers psichiatra dell'umano*, D'Et-toris ed., pp. 196

Viene costruito l'itinerario intellettuale ed esistenziale di Allers, personaggio di rilievo nella storia della psichiatria nel Novecento, autore di una nuova proposta antropologica.

Marcello Maria Marrocco Trischitta, *La croce ottagonata*, Mattioli 1885 ed., pp. 256 con ill.

Un millennio di storia dell'Ordine di Malta, dai secoli epici di Gerusalemme, Rodi e Malta, fino all'attività sanitaria e sociale dall'Ottocento in poi, con interessanti pagine sui problemi emersi con la S. Sede a metà del secolo scorso.

SEGNALAZIONI

Oscar Sanguinetti, *Alle origini del conservatorismo americano*, pref. di Antonio Donno, D'Ettoris ed., pp. 280

Vasto e originale studio sulla vita e la riflessione di Orestes Brownson (1803-1876), riscoperto nella seconda metà del Novecento fra i maggiori pensatori del pensiero conservatore americano.

John Witte jr, *Diritto e protestantismo*, a cura di Andrea Pin, libellibri ed., pp. XXVIII + 458

Accurata e documentata storia dei mutamenti giuridici nel mondo germanico, conseguenti alla Riforma luterana, con abbandono e poi parziale ritorno al diritto canonico.

Simon M. Laham, *Il gusto del peccato*, Sperling & Kupfer ed., pp. XVI + 258

Viaggio umoristico attraverso i sette peccati capitali, per dimostrare che l'immoralità è più produttiva, vantaggiosa e perfino eticamente irreprensibile del comportamento giudicato corretto.

Pietro Pontieri, *Un sistema tra gli stemmi*, vol. I: *Storia dei vescovi di Crotona dalle origini al Concilio di Trento*, D'Ettoris ed., pp. 136, 16 tavv. f. t.

Storia religiosa della diocesi di Crotona, attraverso i singoli vescovi, con puntuali riferimenti ai rispettivi stemmi.

Aldo Maria Valli, *Il forziere dei papi*, Ancora ed., pp. 252

Storia dell'Istituto per le opere di religione, dalle lontane origini ai più recenti avvenimenti, evitando qualsiasi scandalismo e non cadendo quindi nella leggenda nera della "banca vaticana".

La 'ndrangheta davanti all'altare, Sabbarossa ed., pp. 176

Fatti e testimonianze sulla malavita organizzata in Calabria, per trattare della "Chiesa che resiste" alla 'ndrangheta.

Giuliano Amato, Andrea Graziosi, *Grandi illusioni*, il Mulino ed., pp. 286

Il declino dell'Italia dopo il miracolo economico: fenomeni quali l'espansione dell'industria pubblica e il Servizio sanitario nazionale hanno ipotizzato negativamente il futuro.

Christopher Dawson, *La crisi dell'istruzione occidentale*, a cura di Paolo Mazzamerighi, present. di Lorenzo Cantoni, D'Ettoris ed., pp. 218

Ampia storia dell'istruzione in Occidente, attraverso università e chiese, ruolo dello Stato e influenza della scienza e della tecnologia.

Franco Gallo, *L'uguaglianza tributaria*, Editoriale Scientifica, pp. 84

Il presidente della Corte costituzionale riflette su temi quali progressività o proporzionalità dei tributi, revisione della spesa pubblica, uguaglianza tributaria, tassazione locale.

Il decreto energia è legge

Con la legge 5.8.'15, n. 90, è stato convertito il decreto-legge 4.6.'15, n. 63, contenente disposizioni sia in materia di attestato di prestazione energetica sia sulle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di risparmio energetico.

Attestato di prestazione energetica

Rispetto alla formulazione originaria del provvedimento (cfr. *Cn lug.'15*), la legge di conversione ha previsto, con riferimento all'attestato di prestazione energetica, l'obbligatorietà di tale attestato anche in caso di "trasferimento di immobili a titolo gratuito". Inoltre, ha stabilito che l'attestazione in questione, riferita a più unità immobiliari, possa essere prodotta a condizione che tali unità abbiano, anche "la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria".

Ma in sede di conversione è stata introdotta una novità di ben maggiore rilevanza. Di portata, anzi, dirimpente. È stato infatti disposto – testualmente – quanto segue: "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti".

Come giorno per giorno riferito alle Associazioni territoriali, la Confedilizia si è immediatamente attivata per scongiurare l'applicazione della disposizione sopra riportata. E il Governo – a seguito dei reiterati interventi della Confederazione – ha assunto in Senato l'impegno di eliminare la previsione in parola "con il primo provvedimento utile" ma – stante l'andamento dei lavori parlamentari – non ha ancora (al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario) avuto la possibilità di farlo, mentre la norma è ormai entrata in vigore. Si è quindi posto il problema delle conseguenze dell'entrata in vigore della nuova disposizione e della sua applicazione. Conseguenze sulle quali la Confedilizia si è espressa ben prima dell'entrata in vigore della norma sulla nullità, e che di seguito si riportano.

Al proposito, è pregiudiziale osservare che la più volte precitata disposizione parla espressamente di "attestato di prestazione energetica" (e non di "attestato di certificazione energetica"). Il riferimento – preciso – è quindi al nuovo attestato per il quale istruzioni sono state fornite dalla Confedilizia alle Associazioni territoriali. Nelle stesse si è fatto presente come (a parere dell'Ufficio legale della Confedilizia e nonostante l'equivocità e genericità del testo) le disposizioni relative

all'attestato di prestazione energetica non siano di immediata applicazione atteso che il nuovo testo di legge prevede l'emanezione di un decreto interministeriale per l'adeguamento del precedente provvedimento sulla documentazione energetica e la fissazione dei criteri e contenuti obbligatori del nuovo Ape. Sempre nelle stesse note, si è fatto presente che – pur dopo l'emanezione del nuovo provvedimento – si deve ritenere che debbano continuare ad osservarsi le previgenti norme nazionali e regionali.

Dal canto suo, il Ministero dello sviluppo economico con circolare n. 12976 del 25.6.'15 ha espresso l'opinione che "fino all'emanezione dei decreti previsti dall'articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, in forza dell'articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia". In merito, è peraltro facile osservare che né nella prima fattispecie ("fino all'emanezione dei decreti previsti...") individuata dal Ministero né nella seconda ("applicare la normativa regionale in materia") si può dire rispettata la norma sulla nullità dei contratti di locazione e di compravendita riportata in apertura della presente Circolare, facendo la stessa espresso riferimento al nuovo attestato energetico.

In sostanza, fino a che non sarà disponibile – e come ora non può essere – il nuovo attestato – la norma sulla nullità dei contratti non potrà essere rispettata.

Attesa la gravità della sanzione prevista (nullità, appunto) la Confedilizia, prima ancora dell'entrata in vigore della norma sulla nullità, ha invitato i locatori – per non correre rischi e dare luogo ad annose situazioni – ad astenersi dallo stipulare contratti di locazione sino a che la norma stessa non sia cancellata, come, ripetesi, da assicurazioni fornite dal Governo.

Agevolazioni fiscali

Il decreto-legge n. 63, come detto, conteneva anche disposizioni in materia di agevolazioni fiscali, anch'esse modificate in sede di conversione. Al proposito, si rimanda alla tabella – pubblicata su questo stesso numero del notiziario – predisposta dall'Ufficio Studi della Confedilizia e illustrativa del quadro delle agevolazioni per ristrutturazioni edilizie, acquisto mobili, interventi di risparmio energetico e antisismici

come risultante dopo la conversione in legge del decreto n. 63.'15.

Scarichi impianti termici

Come si ricorderà (cfr. *Cn genn.'15*), con il decreto sviluppo convertito in legge nel dicembre 2012, era stato riscritto l'art. 9, comma 5 del d.p.r. n. 412/95, ed era stato previsto che tutti gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari (quindi anche quelli esistenti) dovessero "essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente". Questo, salvo il caso in cui "si installino generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno inquinante", prevista da specifiche norme tecniche ("Uni En 297 e/o Uni En 485 e/o Uni En 15502").

In precedenza l'obbligo in questione scattava solo ricorrendo determinate condizioni (nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti centralizzati ecc.).

Ora, con la conversione in legge del decreto energia, si prevede che debbano essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, solo gli impianti termici installati successivamente al 31.8.'15.

La nuova disposizione prevede inoltre che sia possibile derogare all'obbligo dello sbocco sul tetto (per le nuove installazioni, si ripete) nei casi in cui: a) si proceda, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31.8.'15, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco "sopra il colmo del tetto". In questi ultimi casi, è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 485 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni.

SEGNALAZIONI

Massimo Viglione, *Le insorgenze controrivoluzionarie nella storiografia italiana*, Olschki ed., pp. XII + 130

Due secoli e oltre di dibattito scientifico e di scontro ideologico, sovente accesi, sulle insorgenze antinapoleoniche e soprattutto sulla relativa interpretazione, tra "filogiacobini" e "filoinsorgenti".

Alessandra Necci, *Re Sole e lo Scoiattolo*, Marsilio ed., pp. 440

Biografia di Robert-Jacques Turgot, celebre ministro delle Finanze di Luigi XIV, caduto in disgrazia, inserita nell'affresco del secolo del Re Sole, fra politica e denaro, negli ambienti in cui si citano alcuni fra i maggiori romanzi di Dumas.

Domenico Felice, *Introduzione a Montesquieu*, Clueb ed., pp. 238

Un approfondito e ampio discorso sul pensiero, le opere, la riflessione di Montesquieu, con puntuali citazioni del grande filosofo su giustizia, politica, libertà, storia, religione e altri temi fondamentali.

Andrea Emo, *La voce incomparabile del silenzio*, a cura di Massimo Donà e Raffaella Toffolo, Gallucci ed., pp. 264

Dagli appunti dell'autore, rivelatosi alto filosofo solo quando i suoi scritti furono rinvenuti dopo la morte, pagine di sottile meditazione sulla parola, la scrittura, la poesia, la lingua, il libro.

Mario Fortunato, *L'Italia degli altri*, Neri Pozza ed., pp. 160

Pubblico e privato s'intersecano nelle tre sezioni del libro, incentrate sulle bellezze, sovente dimenticate, dell'Italia: frammenti di vita personale si alternano con reminiscenze erudite del passato, specie di visitatori d'altri Paesi.

Stéphane Essel, con la collabor. di Lluís Uría, *Non arrendetevi!*, Passigli ed., pp. 64

L'autore di *Indignatevi!* stese questo nuovo e polemico libello appena prima della morte (febbraio 2013), come invito a incanalare la protesta nell'alveo dei partiti.

Margherita Moravelli, *Think tank all'italiana*, pref. di Antonio Polito, Rubbettino ed., pp. 184

Storia della Fondazione Magna Carta, da Marcello Pera a Gaetano Quagliariello: dieci anni di attività fra ideali e politica concreta, all'interno del centro-destra.

Giovanni Orsina, *Il berlusconismo nella storia d'Italia*, Marsilio ed., pp. 240

Una lettura del fenomeno Silvio Berlusconi, estesa oltre i limiti cronologici della sua attività politica, scritta senza faziosità o prevenzioni, ma solidamente fondata sui dati di una cronaca divenuta storia.

BELLITALIA

"L'Italia rinuncia a trasformare i rifiuti in oro"

Spendiamo ogni anno - per la gestione dei rifiuti, il trattamento o la spedizione all'estero - "circa 8,5 miliardi l'anno" (dati 2012 forniti dall'Ispra, l'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), quando invece nel resto d'Europa (Francia, Germania, Olanda, Spagna), con i rifiuti, ci si arricchisce e si crea energia.

(*Libero* 1.5.'13)

"Mulle" non pagate

Milano, un automobilista su tre non paga le sanzioni.

(*Corriere della Sera* 25.4.'13)

Enti locali/1

Nel 2012 il Comune di Milano ha stanziato 60mila euro "per organizzare le quattro giornate della cultura palestinese"; 30mila euro "per costruire un centro sociale a Betlemme"; 25.420 euro "per l'implementazione del Consorzio agrario di Cukalat, in Albania".

(*il Giornale* 20.4.'13)

Enti locali/2

"25 milioni di euro". E' l'importo stanziato, nell'ultimo bilancio della Regione Sicilia, a favore di "associazioni ed enti vicini ai deputati dell'Assemblea regionale siciliana". "250 milioni" è invece la somma stanziata, per il 2013, a favore dei 26mila forestali siciliani.

(*Panorama* 15.5.'13)

Così Lecce regolamenta l'accesso al centro storico

"A Lecce, bellissima capitale del barocco, una città di 95mila abitanti, sono stati rilasciati, dall'amministrazione comunale, ben 12.757 permessi di accesso con le auto al centro storico. In particolare i consiglieri e gli assessori comunali sono 42 ma i pass rilasciati a questa categoria sono ben 352."

(*ItaliaOggi* 17.5.'13)

"I fortunati pensionati della Regione Siciliana"

"E' probabilmente un record mondiale: nel 2015 i dipendenti a riposo saranno più numerosi di quelli in servizio. Per un costo di 650 milioni di euro. Con una lunga serie di privilegi inarrivabili, a partire dall'80 per cento di reversibilità".

(*Panorama* 29.5.'13)

"Maxxi fregatura"

"Il museo d'arte di Roma realizzato dall'archistar Zaha Hadid è costato 150 milioni ma non ha uffici per la presidenza e la segreteria". Così la direttrice "ha noleggiato tre strutture di lamiera, piazzandole proprio davanti l'ingresso".

(*Libero* 9.7.'13)

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte da uno studio di *Robi Ronza* pubblicato nel volume *La città sussidiaria - Vivere oltre lo Stato* a cura di Carlo Lottieri ed edito dall'Associazione culturale "Carlo Cattaneo" (Pordenone).

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale
INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013	1,8 % 1,350 %
Variazione marzo	2012 - marzo	2013	1,6 % 1,200 %
Variazione aprile	2012 - aprile	2013	1,1 % 0,825 %
Variazione maggio	2012 - maggio	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione giugno	2012 - giugno	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione luglio	2012 - luglio	2013	1,2 % 0,900 %

VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione febbraio	2012 - febbraio	2013
Variazione marzo	2012 - marzo	2013
Variazione aprile	2012 - aprile	2013
Variazione maggio	2012 - maggio	2013
Variazione giugno	2012 - giugno	2013
Variazione luglio	2012 - luglio	2013

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Anno 23
Numero 8**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FUGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 30 agosto 2013

Il numero di luglio 2013 è stato postalizzato il 12.7.2013