



## All'interno

- NUMEROSE PERSONALITÀ  
AL CONVEGNO DI PIACENZA (pag. 3)
- Assolti e confiscati (3)
- Immobili storici,  
criteri particolari (4)
- TORNANO LE SHQ (6)
- Manuale sicurezza  
luoghi di lavoro (7)
- GIORNATA PROPRIETÀ,  
GENOVA 6 DICEMBRE (7)
- "Padrone di casa"  
"Padrone di Bot" (8)
- Aliquote cedolare secca (9)
- Accensione riscaldamenti (9)
- Lupi, Ferri,  
Capezzone, Pagano (11)
- BANCHE DATI SITO CONFEDERALE (15)

## TUTTO CONDOMINIO

(pag. 16-20)

- Segnali di ripresa.  
Catasto civile. (pagg. 8, 9)

## CINGUETTII CONFEDILIZIA

(pagg. 7, 21)

- Tassa occulta  
sugli affitti (22)

I SEGNALI DI RIPRESA  
CI SONO.  
MA VANNO CONSOLIDATI  
NON C'È TEMPO DA PERDERE.  
LA LEGGE DI  
STABILITÀ  
È LA VIA GIUSTA

Caseiro, Sottosegretario Economia: "La service tax sarà nettamente più bassa della somma di Imu e Tares" (*Corsera* 7.10'15) - Per il saldo IMU, 24Ore (7.10.'15) profila l'ipotesi di una rimodulazione dell'imposta su abitazioni principali, terreni e fabbricati

## FISCO E CASA, NUOVO RAPPORTO (ma si guarda alla legge di stabilità)

Il rapporto tra Fisco e casa è cambiato. C'è stata un'inversione di tendenza, netta. Ma sarà sufficiente per ridare fiato all'immobiliare?

Gli ultimi provvedimenti hanno tolto lo scoramento che aveva preso in più. L'abolizione dell'Imu, la sua sostituzione con la service tax (tassa istituita "in luogo" dell'Imu, dice il comunicato ufficiale), l'incoraggiamento fiscale all'affitto, l'apertura alle nostre proposte per un Catasto trasparente e controllabile, sono segnali importanti. Come fondamentale è il passaggio dalla tassazione della proprietà in sé (ad libitum, quindi; senza riferimenti) alla tassazione dei servizi ricevuti (che non potrà non essere oggettivamente collegata all'entità e alla qualità dei servizi stessi). Ancora: decisiva è l'apertura ad un federalismo competitivo tra enti impositori (che andrà controllato, anche aprendo a sistemi - o Autorità - che evitino accordi elusivi, per non dire collusivi).

Cauto ottimismo, dunque, per il mercato immobiliare (anche in relazione ai tempi, e modi, di risoluzione della crisi ministeriale). Ottimismo che va, comunque sia, riempito di nuovi, coerenti contenuti con i provvedimenti attuativi in certi casi, e con i provvedimenti cornice in altri. Gli strumenti per il rafforzamento della fiducia sbocciata sono presto individuabili: il Decreto Fare 2 ed il Collegato alla legge di stabilità oltre che quest'ultima direttamente. Sono i "treni" legislativi per rimuovere assurdità e anomalie. Ma soprattutto per intervenire - con coraggio e nonostante potenti lobby sostenute dal potere mediatico oligopolista - contro una sclerotizzazione dell'affitto ad uso diverso dall'abitativo che, ancora governato da un'intoccata legge di 55 anni fa (equo canone), condanna a morte i piccoli esercizi commerciali, artigianali e industriali, anche impedendone il rinnovo generazionale. Tutti lussi che questa Italia - se crede, e spera, nella rinascita - proprio non può permettersi.

c.s.f.

### Convegno di Piacenza, su Internet il video degli interventi politici

Sul sito Internet confederale è presente il video relativo allo spazio di aggiornamento dei lavori parlamentari svoltosi - come ogni anno - nell'ambito del Convegno del Coordinamento legali di Piacenza.

Quest'anno la parte "politica" del Convegno di Piacenza è stata trasmessa anche in diretta *streaming*, sempre sul sito della Confedilizia.

### Successo della decima Festa del condominio

Si è svolta sabato 28 settembre la decima edizione della Festa del condominio, istituita dalla Confedilizia nel 2004 con lo scopo di creare un momento di aggregazione, confronto e riflessione attorno all'entità condominiale, con cui circa 50 milioni di italiani hanno a che fare.

La giornata di festa, organizzata dalle Associazioni territoriali della Confedilizia in strade, piazze, giardini e cortili condominiali di diverse città d'Italia, ha celebrato quest'anno un appuntamento importante, essendo dedicata alla riforma del condominio, a tre mesi dalla sua entrata in vigore. L'evento centrale di tale giornata (articolata in modo diverso da città a città) è stato quest'anno rappresentato dal momento in cui è stata data risposta ai quesiti sul condominio che tutti i partecipanti hanno potuto porre agli esperti della Confedilizia.

La giornata speciale ha rappresentato anche l'occasione per l'illustrazione ai proprietari convenuti nelle varie sedi di alcune iniziative e documenti lanciati dalla Confedilizia nelle ultime settimane, quali il "Mansionario dell'amministratore condominiale", lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore", il volumetto "All'assemblea con le regole in tasca", lo "Stressometro del condominio".

### Libertà e responsabilità

Il principio di libertà va di pari passo con il principio di responsabilità.

Robi Ronza

### NORVEGIA

#### Meno Stato, meno tasse

Il welfare state è uno strumento del passato, perché per competere bene c'è sempre meno bisogno della vecchia burocrazia, zavorra che frena le scelte rispetto alle esigenze di business in tempo reale di oggi. La civilissima Norvegia (unico Paese, tra quelli OCSE, a non avere problema di debito pubblico) ha deciso di voltare pagina.

da *ItaliaOggi*, 12.9.'13

### NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche,  
indagini varie, comunicati  
sui ribassi dei canoni

### CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

### LA CONFEDILIZIA

non vuole  
concludere affari  
A TUTTI I COSTI  
PER SUO LUCRO

### Sul sito, intervista radiofonica al Presidente

Sul sito Internet confederale è possibile ascoltare un lungo ed approfondito colloquio fra il Presidente confederale e il giornalista Gianfranco Fabi, trasmesso da Radio 24.

### Lezioni di finanza e disordine

"Antifragile. Prosperare nel disordine" è il titolo del libro di Nassim Nicholas Taleb, pubblicato in Italia da *il Saggiatore* e di cui dà conto *Il Sole 24Ore* dell'1.9.'13. Nel testo l'autore (lo stesso del "Cigno nero") spiega come trarre vantaggio da incertezza, rischio e imprevedibilità, specie in campo finanziario.

### Silvestri Presidente Amato nella Corte

Gaetano Silvestri è stato eletto Presidente della Consulta.

Giuliano Amato è stato nominato Giudice della Corte costituzionale.

### Simone Baldelli Vicepresidente della Camera

Simone Baldelli (PdL) è stato eletto Vicepresidente della Camera dei Deputati.

### D'Amico nel Csm giustizia amministrativa

Maria Elisa D'Amico è stata eletta dal Senato componente del Consiglio di Presidenza della giustizia amministrativa.

### Gian Marco Chiocci Direttore del Tempo

Gian Marco Chiocci è il nuovo Direttore de *Il Tempo*. Proviene da *il Giornale*, del quale era inviato di punta.

A tutti, vivissimi rallegramenti e i migliori auguri della Confedilizia.

### L'ITALIA CE LA FARÀ?

L'Italia ce la farà non perché il governo incentiva le assunzioni dei giovani (tutti gli incentivi sono discriminatori, quindi antidemocratici), non perché impone allo Stato di pagare un'ammenda se lo Stato ritarda nella consegna di un certificato.

Ma sono convinto che ce la farà solo e soltanto se lo Stato si limiterà a fare esclusivamente quello che potremmo definire "il suo dovere". Nulla di più, nulla di meno. Disegnare una cornice di legalità, produrre sicurezza, fornire a tutti i propri cittadini quel minimo di risorse che permettano loro di vivere dignitosamente e, magari, versare i contributi che oggi non versa per i propri dipendenti all'Inps ed evitare di ritrovarsi tra qualche anno con 100 miliardi di debiti verso i privati. Oltre a questo lo Stato deve fare poco altro (non nel senso che è poco ciò che deve fare, anzi, è tantissimo, ma è esattamente ciò che ci si aspetta da uomini politici).

L'Italia ce la farà quando, e solo se, lo Stato smetterà di pensare che sia lui a produrre crescita e lascerà che siano gli italiani a farlo.

Marco Cobianchi  
*Businesspeople*, sett. '13

## È INTERVENUTA LA CORTE EUROPEA



Il libro di cui alla copertina riportata racconta la inconcepibile quanto paradossale vicenda che ha interessato il Gruppo Matarrese e che è stata per molti anni e con grande clamore mediatico, portata all'attenzione della pubblica opinione nazionale ed internazionale ad opera di un indicibile fanatismo pseudo-ambientale di facciata e di una stampa alquanto esigente (su cui l'Autore non aggiunge altro...)

Si tratta della realizzazione a Bari di un importante complesso edilizio (nella cui progettazione è intervenuto anche l'arch. Renzo Piano, oggi senatore a vita) munito di tutte le autorizzazioni prescritte (compreso il versamento nelle casse del Comune di Bari di oltre 2 miliardi di vecchie lire in acconto agli oneri di urbanizzazione), ma inaspettatamente assoggettato a confisca (da parte della magistratura) e all'abbattimento, poi, dei fabbricati realizzati, pur sentenziando la stessa magistratura, in ogni grado di giudizio, che non si ravvisava alcun reato a carico degli sconcertati imprenditori.

È dovuta intervenire, infine, la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo di Strasburgo che, contrariamente alla pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 29.01.2001), ha stabilito irrevocabilmente che la confisca dei suoli e dei fabbricati era stata "arbitraria e senza base legale" ed ha precisato, ancor più, che "se non c'è reato non c'è pena" (confisca). Stabilendo altresì che il Governo Italiano è tenuto a ristorare gli imprenditori degli ingenti danni morali e patrimoniali illegittimamente subiti, fissati in 49 milioni di euro.

### CONFEDILIZIA.EU

#### Sentenza sui rimborsi dei biglietti dei treni in caso di ritardo

Dal sito europeo della Confedilizia ([www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)) è possibile scaricare la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea – di cui si dà conto in altra parte del notiziario – sul rimborso dovuto ai viaggiatori in caso di ritardo del treno, anche per cause di forza maggiore.

### MONTI



Sopra, la Stampa del 31.9.13. In un'intervista di Alessandro Barbera, l'ex premier (di cui conosciamo gli atti di Governo, in particolare a riguardo del nostro settore), nel sottolineare che l'attuale situazione economica dell'Italia richiede di "spostare la tassazione dei redditi verso i patrimoni", ha sostenuto che "la misura fiscale adottata (cioè: l'abolizione dell'Imu - ndr) rende il sistema fiscale meno equo e meno progressivo".

### Alla faccia della spending review

Con l'approvazione di un emendamento di poche righe – a prima firma del deputato Leone (Pdl) – al cosiddetto Decreto Fare, emendamento che dispone l'interpretazione autentica dell'art. 5 del decreto-legge n. 95/12, sulla riduzione per le spese di mobilità della Pubblica Amministrazione, è saltato, per le società quotate e per le loro controllate, il taglio del 50% alla spesa per le auto blu.

**Taglia i costi per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia**

## NUTRITO PIÙ CHE MAI IL GRUPPO DI PERSONALITÀ AL CONVEGNO DEL COORDINAMENTO LEGALI



Il Presidente confederale saluta il Ministro dei Lavori Pubblici e il presidente sen. Pier Ferdinando Casini prima dei loro interventi al Convegno



Il Presidente saluta (da sinistra) il sen. Gianni Pietro Giroto, il Sottosegretario Cosimmi, il Presidente Daniele Capezzone, il Presidente Maurizio Gasparri, l'on. Chiara Braga e l'on. Alessandro Pagano prima del loro intervento al Convegno. Non compare nella foto il Sottosegretario Gian Luca Galletti che è pure intervenuto al Convegno



Un aspetto del folto pubblico che – con le Autorità – ha seguito i lavori del Convegno

Il Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia, svoltosi a Piacenza, è stato aperto dal saluto introduttivo del Presidente confederale e dagli interventi augurali del Presidente dell'Amministrazione provinciale prof. Trespidi e del Vicesindaco della città, dott. Cacciatore. I lavori – diretti dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Cesare Rosselli – hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Vincenzo Nasini (L'amministratore riformato), dell'avv. Paolo Scalettari (L'assemblea di condominio) e dell'avv. Nino Scipelliti (La capacità giuridica del condominio). Hanno svolto interventi: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Daniela Barigazzi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, avv. Antonio Coppolino, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Renato Del Chicca, avv. Carlo del Torre, avv. Paolo Di Matteo, avv. Graziella Grassi, dott. Antonio Nucera, avv. Prospero Pizzolla, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Luca Stendardi, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Gli Atti saranno inviati – oltre che alle Associazioni territoriali aderenti – ai partecipanti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Fiscaltà dei Fondi

Su *il fisco* (n. 51/13) Stefano Baruzzi tratta della fiscalità dei Fondi comuni di investimento immobiliare in relazione ai primi orientamenti giurisprudenziali.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Mercato fondiario nel 2012

Il mensile "Nuova Proprietà Fondiaria" pubblica nel suo ultimo numero (unitamente ad una nota della Confedilizia) i risultati dell'annuale Indagine INEA sull'andamento del mercato fondiario in Italia. Nel 2012 il prezzo della terra ha registrato una lieve flessione.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Nella revisione del Catasto, criteri particolari per gli immobili storici

Prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario e della rendita media ordinaria, che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.

Questo uno dei principi direttivi contenuti nella parte relativa alla revisione del catasto della legge delega di riforma fiscale approvata dal Parlamento.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Ania: dati Istat confermano tariffe rc auto in calo

Sulla base degli ultimi dati congiunturali rilevati dall'Istat, l'Ania ha sottolineato come il processo in atto del calo del prezzo dell'assicurazione rc auto sia continuato anche nel mese di luglio 2013. Infatti le rilevazioni dell'Istituto confermano che in tale periodo le tariffe rc auto (i prezzi di listino) sono calate dello 0,36% rispetto al mese precedente. Inoltre, sempre a luglio 2013, per la prima volta si registra una riduzione dello 0,90% rispetto a luglio del 2012. La tendenza al calo delle tariffe ha avuto inizio nel novembre 2012: da allora fino a luglio di quest'anno la variazione è pari a - 1,4%.

Rispetto ai prezzi di listino, i prezzi effettivamente pagati dagli assicurati - ha rilevato ancora l'Ania - stanno scendendo ancora di più. Le statistiche dell'Associazione hanno già registrato a maggio di quest'anno un calo dei premi medi pagati del 6%. La differenza delle due analisi è spiegata da un accentuato ricorso delle compagnie alla politica degli sconti rispetto ai prezzi di listino, resa possibile dal migliorato andamento economico del comparto rc auto.

Per un'ulteriore riduzione dei prezzi rc auto - ha concluso l'Ania - sarebbe fondamentale l'approvazione delle tabelle sull'ammontare dei risarcimenti nel caso di danni fisici di grave entità, che peraltro garantirebbe la certezza e l'uniformità di trattamento su tutto il territorio nazionale.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### L'Associazione impegnata su iniziative divulgative in tema di condominio

Gesticond ha collaborato attivamente - anche intervenendo con propri rappresentanti ad alcune conferenze stampa a Roma - alle iniziative recentemente promosse dalla Confedilizia per fornire utili strumenti di conoscenza ad amministratori, condòmini e agli stessi organi di informazione in merito alla vita condominiale, anche alla luce della riforma entrata in vigore lo scorso 18 giugno.

Fra queste iniziative, si segnalano quelle concernenti il "Mansionario dell'amministratore condominiale", lo "Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore", il volumetto "All'assemblea con le regole in tasca", lo "Stressometro del condominio".



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Interpellanza in Senato sugli obblighi relativi agli annunci immobiliari

È stata depositata al Senato un'interpellanza urgente, primo firmatario il sen. Vincenzo Gibiino, in relazione alla previsione secondo la quale "nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Al Ministero dello sviluppo economico, trentotto senatori chiedono fra l'altro di confermare ufficialmente l'interpretazione in base alla quale gli annunci di vendita/locazione debbano riportare l'indice di prestazione energetica solo ed esclusivamente nel caso in cui gli immobili, oggetto dell'annuncio, dispongano già di un attestato di prestazione energetica, conformemente a quanto previsto dall'art. 12, comma 4 della Direttiva 2010/31/UE.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Il Presidente confederale al convegno presso Restructura

Sarà dedicato alla riforma del condominio il convegno che l'Agiai ha organizzato nell'ambito del salone dell'immobiliare Restructura, in programma a Torino fra il 21 e il 24 novembre (cfr. Cn sett. '13).

Al convegno - che si svolgerà il 22 novembre e che sarà introdotto dal Presidente dell'Agiai Mongiovì - interverrà anche il Presidente confederale, con una relazione dal tema "Oltre la riforma".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Marito in affitto

Un curioso articolo, pubblicato su *la Repubblica* del 10.8.'13, si interessa del sogno delle casalinghe del nuovo millennio: avere "un marito in affitto" che possa svolgere i piccoli lavori di casa quali, per esempio, riparare il rubinetto che perde, sostituire la cinghia della tapparella, cambiare la gomma dell'auto ecc. Adesso ciò sembrerebbe possibile, rivolgendosi a vari siti Internet che offrono tali servizi.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Allo studio nuove coperture

Oltre a FIMPE PROTEZIONE SALUTE, che è la copertura malattie che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia, ed oltre a FIMPE PROTEZIONE INFORTUNI, che propone una forma di copertura contro gli infortuni alla persona, sono allo studio alcune nuove forme di copertura: la prima contro i danni arrecati dal conduttore all'immobile locato (ad esempio ai sanitari, ai pavimenti, alle pareti ecc.) e la seconda per tutelare il locatore che abbia dovuto affrontare le spese legali per una procedura di sfratto per morosità nei confronti del conduttore; in tal caso la copertura sarà finalizzata a tenere indenne il locatore dalle spese legali sostenute.



UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

### La lenta ripresa nel settore immobiliare non deve essere ostacolata da ulteriore rigore

A Lisbona, nel corso del 42° congresso internazionale dell'Uiipi, che ha coinciso con la celebrazione del 125° anniversario dell'Associazione portoghese della proprietà immobiliare (Alp) e con il 90° dell'Uiipi, gli oltre 200 delegati provenienti da tutta Europa – presente, in rappresentanza della proprietà edilizia italiana, il Vicepresidente della Confedilizia Michele Vigne – hanno discusso della crisi finanziaria e delle implicazioni sul settore immobiliare.

Relatore principale dell'evento è stato l'economista di fama mondiale Nouriel Roubini, che ha esposto le sue opinioni sulle vie d'uscita dalla crisi e il futuro dei mercati immobiliari globali ed europei. Secondo Roubini vi sono alcuni segnali di ripresa, anche se alcuni mercati immobiliari europei sono ancora fragili anche a seguito del rigore fiscale imposto dalle istituzioni Ue. È tuttavia fondamentale, a parere dell'economista, che la ripresa non venga ostacolata da ulteriori interventi di rigore finanziario.

La proprietà immobiliare si troverà ad affrontare ancora tempi difficili, secondo il Presidente dell'Uiipi Paradias, che ha sottolineato come i Governi europei, per ridurre i deficit nazionali, hanno aumentato inversamente la pressione fiscale sul settore.

### L'Omakotiliitto aderisce all'Unione

Il Comitato esecutivo ha deliberato l'adesione all'Uiipi dell'associazione della proprietà finlandese.

Organizzazione fondata nel 1947 con l'intento di rispondere, nell'immediato dopoguerra, all'esigenza di alloggi, oggi l'Omakotiliitto è strutturata in 261 associazioni che rappresentano la proprietà nei rapporti con le istituzioni sia territorialmente sia a livello nazionale. L'Esecutivo dell'Uiipi ha inoltre deliberato l'accesso di Kaija Savolainen, Direttore generale dell'organizzazione finlandese, nel Direttivo dell'Unione.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

### Ristrutturazioni e lavori di risparmio energetico su immobili posseduti in Italia

Si segnala che i benefici collegati alle ristrutturazioni edilizie e dagli interventi per il risparmio energetico possono essere goduti anche dai cittadini italiani residenti all'estero che eseguano tali interventi nei loro immobili in Italia.

Per godere delle agevolazioni fiscali anzidette, è sufficiente – nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla normativa – che il cittadino italiano residente all'estero sia comunque contribuente nel nostro Paese.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La documentazione contabile a cura del datore da rilasciare al lavoratore

Il nuovo Ccnl in vigore dal 1° luglio 2013 (e stipulato anche dalla nostra Organizzazione, tramite Fidaldo) prevede che il datore di lavoro debba predisporre mensilmente un prospetto paga in duplice copia (una per la lavoratrice, firmata dal datore di lavoro, e l'altra per il datore di lavoro, firmata dalla lavoratrice) in cui sono riportate e quantificate tutte le "voci" della retribuzione (retribuzione base, vitto e alloggio, eventuale superminimo, scatti di anzianità, lavoro straordinario, festività, ferie e tredicesima), e – almeno 30 giorni prima della scadenza dei termini di presentazione della dichiarazione dei redditi, ovvero in occasione della cessazione del rapporto di lavoro – l'attestazione delle somme complessivamente erogate nell'anno (dichiarazione sostitutiva del Cud).

La dichiarazione dovrà essere utilizzata dal dipendente per i propri adempimenti fiscali e dai cittadini extra UE anche per il rinnovo del permesso di soggiorno.

### Novità dall'INPS

In virtù del processo di telematizzazione che l'INPS sta portando avanti, l'Istituto ha previsto che i datori di lavoro domestico possano scegliere se ricevere o meno i Mav cartacei al proprio domicilio. Tale scelta può essere effettuata telematicamente, sia in occasione della denuncia di un nuovo rapporto di lavoro, sia successivamente. I datori di lavoro che avranno selezionato l'opzione "si" continueranno a ricevere al recapito indicato le comunicazioni e i bollettini Mav, cosa che non accadrà per coloro che sceglieranno invece l'opzione "no". È comunque possibile, in qualsiasi momento, modificare l'opzione in un senso o nell'altro.

### +53% di colf e badanti in 5 anni

Secondo quanto emerge da un recente rapporto dell'Ufficio studi di Confartigianato, che fotografa gli effetti della recessione, gli italiani puntano sull'associazionismo e sul welfare "fai da te" per reagire ai danni economici e al disagio sociale provocati dalla crisi.

Dalla rilevazione affiora infatti, tra le altre cose, che le esigenze di assistenza agli ultrasessantacinquenni e, in generale, quelle di cura della famiglia, hanno provocato un boom del numero di badanti e di collaboratori domestici: secondo Confartigianato, nel 2011 erano complessivamente 881.702 e negli ultimi cinque anni sono cresciuti di 257.456 unità, con un aumento del 53,7%.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Determinazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica

"In sede di determinazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica l'amministrazione gode di ampi poteri tecnico-discrezionali e tuttavia è necessario che tale determinazione si fondi su una adeguata motivazione e su una puntuale istruttoria così da potersi evincere la sua ragionevolezza e congruità poiché la quantificazione del fabbisogno costituisce elemento fondamentale ai fini del dimensionamento in sé del piano dell'edilizia economica e popolare e vale anche a rendere concreto l'interesse pubblico, di carattere prevalente, alla realizzazione di case popolari a fronte del quale i diritti dominicali appaiono recessivi".

Così il Consiglio di Stato con sentenza n. 3537 dell'1.7.'13.

**La CONFEDILIZIA**  
è forte di oltre 200 sedi territoriali  
Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

In crescita i *bed and breakfast*

Il nostro non è un settore in crisi, anzi per i *b&b* il bilancio è in attivo e di questo dato positivo hanno usufruito non solo le città d'arte, ma anche i piccoli centri che hanno investito su un turismo sostenibile, piste ciclabili, slow food ecc.

Così Marco Piscopo, Presidente dell'Anba, intervistato da *Il Sole24ore*, nell'ambito di un articolo dedicato ai *bed and breakfast*, nel quale viene evidenziato il buon momento del turismo extra-alberghiero.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Risparmio energetico, per i condomini  
la detrazione del 65% vale fino al 30 giugno 2014

Il decreto legge n. 63/15, come convertito, ha prorogato al 31.12.'15 la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Lo stesso decreto ha innalzato dal 55% al 65% la percentuale di detraibilità delle spese sostenute nel periodo che va dal 6.6.'15 (data di entrata in vigore del decreto) al 31.12.'15.

Va sottolineato che è prevista una maggiore durata dell'agevolazione, fino al 30.6.'14, per gli interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Dal 1° gennaio 2014 (per i condomini dal 1° luglio 2014) l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale del 36% prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ritardo dei treni: diritto al rimborso  
anche nei casi di forza maggiore

La Corte di giustizia dell'Unione europea, con una sentenza che vede protagonista l'Austria, ha evidenziato un principio generale, valido anche nel nostro Paese in quanto dettato dalla corretta interpretazione della normativa europea che disciplina la materia e cioè il Regolamento CE n. 1371/07, relativo ai diritti e agli obblighi dei passeggeri nel trasporto ferroviario.

La Corte ha tra le altre cose dichiarato che l'art. 17 del Regolamento anzidetto deve essere interpretato nel senso che un'impresa ferroviaria non è legittimata a inserire nelle sue condizioni generali di trasporto una clausola in forza della quale essa è esonerata dall'obbligo di indennizzo per il prezzo del biglietto in caso di ritardo, qualora il ritardo sia imputabile a un caso di forza maggiore.

LA CONFEDILIZIA  
NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO  
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO  
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

Tornano le Siiq,  
Destinazione Italia

Tornano le Siiq? Diciamo al *Mondo* (4.10.'15) che le Siiq non se ne sono mai andate: le due Siiq (dicesi 2) esistenti in Italia – Beni Stabili e Igd, quest'ultima del sistema cooperativo – si distribuiscono, insieme ad altre società immobiliari di certi specifici tipi, 500 milioni all'anno di "erosione fiscale" (Commissione Ceriani). Altro che essersene andate... Non solo, ma chiedono altre agevolazioni ancora e, al proposito, sono anche riuscite a tirare dalla propria il Ministero dello Sviluppo economico, che ha inserito (udite, udite) proposte migliorative (ulteriormente migliorative, meglio) della loro fiscalità, nel progetto "Destinazione Italia" (non approvato dal Governo, ma solo sottoposto a consultazione), progetto che avrebbe lo scopo di attirare in Italia investitori internazionali. Ma – come dice il *Mondo* – queste particolari società hanno, all'estero, una maggiore redditività. E allora, perché mai dovrebbero venire in Italia? La contraddizione del ragionamento (che pure ha convinto il Ministero retto da Zanonato), è palese. La realtà è che le 2 Siiq (alto capitale e capitale cooperativo) vogliono altre agevolazioni per sé, e basta. Ma chi deve decidere, ha mai provato a pensare come risorgerebbe l'affitto (se è questo che davvero si vuole) con 500 milioni di tasse in meno alla proprietà diffusa? Invece, quest'ultima la si continua a "bastonare"... E un disegno, statene pur certi, ci sarà. Neppur difficile da indovinare.

Il Sindaco che ha azzerato  
l'addizionale Irpef comunale

"L'unico Sindaco d'Italia" che ha "azzerato l'irpef comunale" è quello della città di Gorizia. Lo segnala *Libero*, in un articolo del 6.9.'15, nel quale si spiega anche come si sia potuti arrivare a questo risultato: in pochi anni il primo cittadino "ha ridotto i dirigenti del 50% e il personale del 20%".

## OMICIDIO COLPOSO DEL PROPRIETARIO

Cassazione, 22 luglio 2015, n. 51356. Pres. Romis, Est. Dell'Utri, P.M. Iacovillo (conf.)

Deve ritenersi responsabile a titolo di omicidio colposo il proprietario che abbia ceduto a terzi il godimento di un appartamento dotato di un impianto per il riscaldamento in pessimo stato di manutenzione, qualora l'evento lesivo sia riconducibile al cattivo funzionamento di tale impianto, atteso che il proprietario di un immobile è titolare di una specifica posizione di garanzia nei confronti del cessionario delle facoltà di godimento del bene; posizione di garanzia, in virtù della quale il proprietario è tenuto a consegnare al secondo un impianto di riscaldamento revisionato in piena efficienza e privo di carenze funzionali e strutturali. Né tale responsabilità può essere esclusa in ragione della complessità tecnica degli adempimenti necessari a rendere l'impianto adeguato alle prescrizioni di settore, laddove il proprietario non possa non essere consapevole della vetustà dello stesso e della conseguente esistenza di situazioni di rischio che ne possano conseguire per i soggetti ai quali sia stata consentita l'utilizzazione del fabbricato. (C.p., art. 42; c.p., art. 43; c.p. 589) (1)

(1) In argomento si veda il consolidato insegnamento della S.C. espresso anche da Cass. pen., sez. IV, 27 settembre 2010, n. 34845 (14 luglio 2010) *Ric. Morana*; Cass. pen., sez. IV, 29 settembre 2006, n. 32298 (6 luglio 2006) *Ric. Abbiati* e Cass. pen., sez. IV, 21 ottobre 2005, n. 58818 (4 maggio 2005), *Ric. De Bona*, tutte in *Ius&Lex* n. 5/2015, Ed. La Tribuna.

La decisione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

## Manuale 2013 per i dipendenti da proprietari di fabbricati



Il Manuale sulla sicurezza nei luoghi di lavoro da utilizzarsi ai fini dell'informazione e della formazione, previste dal d.lgs. n. 81/08, è un utile strumento che Confedilizia mette a disposizione dei datori di lavoro – ai quali fanno capo gli obblighi anzidetti – che hanno alle proprie dipendenze lavoratori (quali, per esempio, portieri e pulitori) ai quali si applica il Contratto per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato dalla Confedilizia e da Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutucs.

Il volume è stato pensato come ausilio per i corsi di formazione iniziale (la cui frequenza, di norma, deve aver luogo in occasione della costituzione del rapporto di lavoro) e reca altresì una scheda descrittiva dei luoghi in cui si svolge il lavoro. Tale scheda – ai sensi dell'Accordo del 15.1.13 in materia di sicurezza, tra Confedilizia e da Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutucs – è da compilarsi a cura del datore e riguarda, tra l'altro, la valutazione dei rischi, le misure previste per evitarli, i dispositivi di protezione individuale forniti al lavoratore sulla base delle effettive mansioni assegnategli.

Il datore di lavoro – che, come detto, ha l'obbligo di provvedere all'informazione ed alla formazione dei propri dipendenti – potrà adempiervi ritirando copia del volume in distribuzione presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali lo stesso è già stato inviato. Per informazioni sui corsi Confedilizia si può contattare la Sede centrale, telefonando al numero 06.6795489.

## Irresponsabilità

La tendenza alla spesa irresponsabile viene non solo dai politici, ma viene anche dalla gente. Deve essere chiaro che il principio di responsabilità vale anche per i cittadini e non solo per il sindaco o il presidente della Regione.

Robi Ronza

## Gli ultimi incontri istituzionali della Confedilizia

Nelle ultime settimane è proseguita l'attività istituzionale della Confedilizia.

Il Presidente confederale ha incontrato, in particolare: il Ministro dell'economia e delle finanze Saccomanni; il Viceministro al Ministero dello sviluppo economico Catricalà; il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Patroni Griffi; il Sottosegretario al Ministero dello sviluppo economico Girlanda; il Sottosegretario al Ministero per i beni e le attività culturali Borletti Buitoni; il Presidente del Gruppo del Popolo della Libertà alla Camera Brunetta.

Naturalmente, nelle ultime settimane è andata avanti anche l'azione della Confederazione svolta quotidianamente nei confronti del Parlamento e dei Ministeri, per far presenti a deputati, senatori e rappresentanti del Governo la posizione della Confedilizia sui singoli provvedimenti all'esame.

La Confedilizia è stata ascoltata anche in audizione dinanzi alle Commissioni Bilancio e Finanze della Camera in relazione al decreto in materia di Imu. Il testo del documento depositato è scaricabile dal sito Internet confederale.

**CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**

inserimenti h. 16,30

Siiq, Fondi immobiliari, ecc. Per loro, 500 milioni – sì, 500 milioni – di agevolazioni all'anno, di "erosione fiscale" cioè (Commissione Ceriani). Metà della somma necessaria per evitare l'aumento dell'Iva.

## PROGRAMMA DELLA GIORNATA DELLA PROPRIETÀ 2013 GENOVA, 6 DICEMBRE

Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia Genova (tf. 010/565768)  
Palazzo della Commenda (Piazza della Commenda)

ore 10	Registrazione partecipanti
ore 10,30 – 12,30	Cerimonia di celebrazione della Giornata della proprietà Anniversari: 100 anni dell'Ape di Genova - 90 anni dell'Uipi Tassazione immobiliare nei Paesi europei
ore 12,30	Conferenza stampa dell'Ape di Genova, con la partecipazione di membri dell'Uipi

**CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**

inserimenti h. 16,30

1) In Francia, in Germania, in Spagna, in Olanda, in Belgio e nel Regno Unito gli inquilini concorrono coi proprietari a pagare le tasse locali. Da noi, vogliono farlo passare per uno scandalo.

2) Di questo passo, non saremo mai un Paese moderno. E pensare che quando istituì l'Ici, Amato aveva proposto che fosse a carico anche degli inquilini. Fu il Parlamento a metterla tutta a carico della proprietà.

## Service Tax, attendiamo i provvedimenti applicativi

Come riferito su *Cn* di settembre, nel Consiglio dei ministri dello scorso 28 agosto è stato preannunciato per metà ottobre – contestualmente all'approvazione della legge di stabilità – il varo della Service Tax. Solo nei prossimi numeri del notiziario potremo quindi dare conto degli sviluppi della vicenda.

Da parte sua, la Confedilizia ha avuto modo di ribadire e precisare – anche alla Camera dei deputati, nel corso di un'audizione in merito al decreto in materia di Imu – quanto già fatto presente in occasione di un'audizione in Senato dello scorso giugno.

La Service Tax – che, a tenore del comunicato stampa della Presidenza del Consiglio del 28.8.'15, entrerà in vigore dal 2014 "in luogo dell'Imu" – riguarderà sia gli immobili abitativi sia quelli ad uso diverso dall'abitativo, in relazione alla fruizione dei servizi locali. Dovrà trattarsi di una tassa collegata ai servizi apprestati dai Comuni, commisurata al beneficio (o ai benefici) apportato/i da tali servizi ai singoli immobili, di cui "aumentino" il valore (F. Saccomanni, conf. stampa 28.8.'15).

Il nuovo tributo dovrà avere un carattere di corrispettività e dovrà essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupano l'immobile in via transitoria in relazione ad attività, lavorative o di diversa natura, svolte nei Comuni.

La legge nazionale dovrebbe fissare i parametri di riferimento sia in relazione ai servizi collegati in via diretta a un immobile sia in relazione ai servizi collegati in via diretta all'utilizzo da parte degli abitanti di un immobile (es.: per la prima specie di servizi, parametri strutturali: tipo fognatura, metropolitana, asili e scuole ecc.; per la seconda specie, parametri non strutturali: vigilanza, illuminazione, anagrafe, servizi di tra-sporto urbano ecc.).

I Comuni dovrebbero decidere le aliquote e, in particolare, il "peso" dei singoli parametri al fine della determinazione del tributo, sulla base del criterio del beneficio apportato agli immobili e ai contribuenti incisi.

Tutto comunque è sospeso (anche il giudizio di merito) all'esame della normativa applicativa.

## GIURISPRUDENZA CASA

**Cortile e parcheggio**

“In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condòmini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall’art. 1136, quinto comma, cod. civ., non essendo all’uopo necessaria l’unanimità dei consensi, ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento di condominio, di natura non contrattuale, relative all’utilizzazione ed ai modi di fruizione delle parti comuni”. È la massima della sentenza n. 9877/12 (inedita) della Cassazione.

**Sindacato giudiziario e delibere**

“Il sindacato dell’autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l’assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità”. Ne consegue – ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 10199/12, inedita) – che non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l’impugnativa di cui all’art. 1137 cod. civ., l’operato dell’assemblea condominiale in relazione alla questione inerente alla mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio, su cui depositare da parte dell’amministratore le somme ricevute, attenendo la stessa all’opportunità o alla convenienza dell’adozione delle modalità della gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni”.

**Avviamento e conduttore**

“Per stabilire se l’attività svolta nell’immobile locato abbia natura imprenditoriale o professionale (e, di conseguenza, se allo scioglimento del contratto spetti o no al conduttore l’indennità per la perdita dell’avviamento), occorre avere riguardo non alla qualifica (professionale o meno) delle persone che vi lavorano, ma alla prevalenza, nell’ambito delle attività ivi esercitate, dell’elemento imprenditoriale o di quello professionale”. In applicazione di tale principio, la Suprema Corte (sent. n. 8558/12, inedita) ha cassato la sentenza di merito la quale aveva qualificato come «professionale» l’attività svolta in una casa di cura privata, in base all’assunto che essa non potesse essere svolta se non con l’ausilio di personale medico.

**Autoriduzione, è arbitraria**

“In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questa in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell’equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell’ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell’art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l’equilibrio del contratto, turbato dall’inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore – ha bene precisato la Cassazione (sent. n. 10659/12, inedita) – di operare detta riduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l’importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti”.

**Regolamento e conduttore**

Sentenza della Cassazione su un tema che non risulta in precedenza affrontato. “In tema di condominio di edifici – ha detto la Suprema Corte nella decisione n. 10185/12, inedita – il conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordo con lo stesso, a rispettare un regolamento di condominio non impegnativo per il condòmino locatore”. Nella specie, la Cassazione ha, tuttavia, escluso la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all’unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l’accettazione di una proposta proveniente dal condominio ed a quest’ultima comunicata.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

MUTUO VALORE ITALIA DI UNICREDIT.  
FINALMENTE PUOI SALUTARE IL TUO  
PADRONE DI CASA.

Unicredit ha usato in una sua pubblicità (sopra) il termine “padrone di casa” come sinonimo di locatore. Confedilizia ha protestato (“Di chi ha acquistato titoli di Stato dalla Vostra Banca – abbiamo scritto – direste mai, ad esempio, “padrone di Bot?”), ma l’istituto di credito – rispondendo che non vi erano, nel messaggio, intenti offensivi – ha comunque insistito nella sua campagna pubblicitaria come concepita. Intenti offensivi no, dunque. Ma neanche la presa d’atto che il termine usato è oggettivamente polemico. Lo conferma l’Enciclopedia Treccani: “Nel linguaggio politico e sindacale il termine è stato usato spesso in senso polemico”. Meglio evitarlo, e rispettarci (e rispettarci), amici pubblicitari di Unicredit. Se un termine è desueto, una ragione ci sarà pure. Perché resuscitarlo, allora, da parte di una banca (non) ottocentesca?

## IN G.U.

**Rilevazioni statistiche**

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta ufficiale del 28.8.’13, n. 201, tre decreti del Presidente della Repubblica del 19.7.’13, contenenti: il primo, modifiche al d.p.r. 6.11.’12 di determinazione della popolazione legale della Repubblica in base al 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni del 9.10.’11; il secondo, l’elenco delle rilevazioni statistiche, rientranti nel Programma statistico nazionale per il triennio 2011-2013, aggiornamento 2015, per le quali, per l’anno 2015, la mancata fornitura dei dati configura violazione dell’obbligo di risposta, a norma dell’art. 7, d.lgs. 6.9.’89, n. 322; il terzo, l’approvazione dell’elenco delle rilevazioni statistiche, rientranti nel Programma statistico nazionale per il triennio 2011-2013, aggiornamento 2015, per le quali sussiste l’obbligo dei soggetti privati di fornire dati e le notizie che siano loro richiesti, sempre a norma dell’art. 7 d.lgs. citato.

**Ulteriore differimento termini certificazioni di bilancio**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9.9.’13, n. 211, il decreto del Ministero dell’interno 2.9.’13 con il quale è stato disposto l’ulteriore il differimento al 16.12.’13 della presentazione delle certificazioni di bilancio di previsione per l’anno 2015 delle Amministrazioni provinciali, dei Comuni, delle Comunità montane e unioni di Comuni (cfr. *Cn* sett. ’13).

**Fondo nazionale per le politiche sociali**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.9.’13, n. 212, il decreto 26.6.’13 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali con il quale si è provveduto al riparto del Fondo nazionale per le politiche sociali, anno 2013.

**Prestazioni invalidi**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23.9.’13, n. 225, il decreto 19.5.’13 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali con il quale sono stati fissati i criteri e le tariffe per la determinazione del valore capitale delle prestazioni erogate agli invalidi civili.



**UFFICIO STUDI**

**Confedilizia e aliquote cedolare secca**

Alla Camera sono stati presentati alcuni emendamenti al “decreto Imu”, da parte di deputati del Partito democratico e di Scelta civica, che prevedono la riduzione al 10 per cento dell’aliquota della cedolare secca sugli affitti per i contratti “concordati” (già ridotta dal 19 al 15 per cento dal decreto stesso) e il contemporaneo aumento dal 21 al 25 per cento dell’aliquota prevista per gli altri contratti. Nello stesso senso si è espressa la Commissione Ambiente, nel suo parere sul decreto in parola.

L’Ufficio studi Confedilizia ha rilevato che la doppia modifica delle due aliquote della cedolare darebbe luogo – sulla base dei dati del Ministero dell’economia e delle finanze – a nuove entrate per l’Erario per almeno 65 milioni di euro, determinate sia dal maggior gettito da cedolare garantito dall’applicazione dell’aliquota aumentata al 25 per cento (di gran lunga più applicata rispetto a quella ridotta) sia dalle maggiori imposte versate dai locatori che lascerebbero il regime della cedolare per cessata convenienza dello stesso e che quindi tornerebbero a pagare l’Irpef, le relative addizionali, l’imposta di registro e quella di bollo.

Le maggiori entrate che si verrebbero a determinare con la doppia modifica delle aliquote della cedolare potrebbero essere destinate sempre al sostegno della locazione, ad esempio intervenendo sulla percentuale di deduzione delle spese per i titolari di redditi da locazione, che a partire dal 2013 è stata ridotta dalla misura del 15 per cento – già di per sé non sufficiente a coprire gli oneri effettivi dei proprietari – a quella del 5 per cento. Considerato che – come emerso in Commissione Bilancio al Senato nella scorsa legislatura – sulla base della legislazione vigente un aumento all’11 per cento non comporterebbe oneri per lo Stato, se si operassero le due ipotizzate variazioni di aliquota nella cedolare, la percentuale di deduzione – secondo i calcoli dell’Ufficio studi confederale – potrebbe essere portata almeno al 15 per cento senza gravare sulle finanze dello Stato.

**Inverno 2013, accensione dei riscaldamenti. Tutte le novità e la normativa sul sito della Confedilizia**

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito (2)
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/13 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/95 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l’indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo comune; i comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Facendo seguito a quanto già pubblicato su queste pagine (cfr. Cn mar. ’13) – e poiché dal 15 del mese di ottobre si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi tabella), mentre quelli che si trovano in zona climatica F non hanno alcuna limitazione – si ricorda che lo scorso 12 luglio sono entrate in vigore le nuove regole 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.

In virtù di tali novità, quest’inverno la maggior parte delle famiglie che hanno nelle proprie abitazioni le “caldaiette” risparmieranno grazie a controlli più distanziati nel tempo. Infatti, il controllo periodico sull’efficienza energetica dei piccoli impianti di riscaldamento (quelli con potenza nominale tra 10 kw e 100 Kw, alimentati a gas, metano o gpl) adesso verrà effettuato – oltre che all’atto della prima messa in esercizio dell’impianto

o in altri casi specifici – ogni quattro anni (mentre la vecchia normativa prevedeva, nella maggior parte dei casi, controlli più frequenti).

A parte tali controlli (in cui viene sempre rilevato anche “il rendimento di gestione”, noto anche come “analisi dei fumi”), permane l’obbligo di effettuare, sempre attraverso tecnici abilitati, le operazioni di controllo ordinario e di manutenzione dell’impianto sulla base delle istruzioni dello stesso rese disponibili dall’installatore, oppure, in mancanza, di quelle elaborate dal fabbricante o, se tutto ciò non sia possibile, sulla base delle normative Uni e Cei per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo. Inoltre, il responsabile dell’impianto termico (cioè: l’occupante, a qualsiasi titolo; il proprietario; l’amministratore, in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio) può ancora continuare a delegare ad un terzo l’esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell’impianto termico, ma non per singole unità immobiliari residen-

ziali in cui il generatore non sia installato in un locale tecnico esclusivamente dedicato. La delega, poi, non può più essere rilasciata nel caso di impianto non conforme alla legge, salvo che nell’atto di delega sia espressamente conferito al terzo l’incarico di procedere alla messa a norma dell’impianto e sia posto in essere dal delegante “ogni atto, fatto o comportamento necessario” affinché il delegato possa adempiere agli obblighi di legge, con garanzia della copertura finanziaria per l’esecuzione dei necessari interventi, nei tempi concordati.

Per conoscere la nuova normativa, per sapere in quale zona climatica è inserito il proprio Comune (e quindi in quale periodo dell’anno è possibile accendere gli impianti termici) e per verificare orari giornalieri di accensione dei riscaldamenti con tutte le eccezioni, si può consultare il sito confederale. Poiché, infine, in alcuni Comuni possono essere adottati specifici provvedimenti in materia, è opportuno anche informarsi presso il proprio municipio.

**CONTRATTO DIPENDENTI PROPRIETÀ EDILIZIA, PER SAPERNE DI PIÙ**

**L’assistente familiare si aggiunge all’assistente condominiale**

In virtù dell’ultimo rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietà edilizia, firmato il 12.11.12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cils/Uiltucs, le figure professionali disciplinate dallo stesso si sono arricchite di due ulteriori tipologie di lavoratori: i D2) ed i D4).

Nel merito, i lavoratori con profilo professionale D2) sono istruttori che, su incarico del condominio, prestano la loro opera, in appositi spazi, per l’insegnamento di una o più discipline sportive a favore dei condomini o di una parte degli stessi; mentre i lavoratori con profilo professionale D4) sono in pratica assistenti familiari che svolgono – 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 condomini – servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condomini o di una parte di essi. In tali casi, coloro che usufruiscono del servizio se ne assumono le spese (cfr. Cn mag. ’13).

Gli assistenti familiari si differenziano dagli assistenti condominiali – profilo professionale D3) – in quanto questi ultimi lavoratori, su incarico condominiale, svolgono mansioni relative al disbrigo di pratiche amministrativo-contabili e commissioni di vario genere anche a mezzo di strumenti informatici (acquisti, per esempio, nell’ambito di Gruppi di Acquisto Solidale, ritiro delle comunicazioni postali e simili).

Per quanto concerne, infine, i lavoratori D2) e D4), la Commissione – prevista dal Ccnl citato con il compito di esemplificare compiutamente le mansioni concretamente demandate ai lavoratori anzidetti e per individuare forme di lavoro adeguate alle esigenze, eventualmente anche non continuative o occasionali, del comparto – nel mese di settembre ha esaurito positivamente il suo compito e ha rimesso le sue deliberazioni alle Parti sociali, che le ratificheranno. Di questo si darà conto nel prossimo numero del *Confedilizia notizie*.

**Futuro nero**

Se le cose vanno avanti così, i nostri studenti fannulloni con il motorino, con i telefonini eccetera o i loro figli andranno a pulire il parabrezza ai semafori di Dehli.

*Robi Ronza*

DALLE RIVISTE...

**Abuso del diritto in condominio, nota critica  
Atto di approvazione tabelle millesimali e sua natura giuridica  
Luci ed ombre della nuova disciplina della professione forense**

Il bimestrale *libertà civili* (n. 1/13) pubblica un articolo di Sergio Bruguglio su una possibile riforma della normativa sull'immigrazione. "Interessi comuni? L'inclusione di attori privati nelle politiche locali, tra lobbying e partecipazione": è il titolo dello studio di Massimo Allulli e Gianluca Sgueo pubblicato su *Comuni d'Italia* (n. 4/13).

La rivista *Giustizia civile* (nn. 5-6/13) pubblica il testo integrale della sentenza della Corte d'appello di Firenze (e di cui su questo notiziario abbiamo già dato conto) a proposito di un caso condominiale ritenuto di abuso del diritto e accompagna peraltro il provvedimento con una nota di commento contraria nella quale Paolo Scalettaris critica argomentatamente l'opinione per cui l'impugnazione di delibera assembleare basata sulla violazione di un solo giorno del termine di cinque giorni per la convocazione dell'assemblea fissato dall'art. 66 disp. att. cod. civ. configuri abuso del diritto e esamina le novità introdotte in tema di convocazione dei condomini all'assemblea dalla recente riforma della normativa condominiale. Sullo stesso numero della stessa rivista, studio di Luca Presutti sulla natura giuridica dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali.

La rassegna *la Pazienza* (n. 117/13) contiene un articolo di Ennio Lenti sulla nuova disciplina della professione forense ("luci ed ombre").

Del rapporto tra accatastamento ed Imu in relazione ai lastrici solari si occupa Stefano Baruzzi su *il fisco* (n. 31/13).

Su *crocevia* (n. 9/13) Barbara Riva illustra la problematica della patente a punti "per motorini, minicar e non solo".

Per concludere, *il Corriere giuridico* (n. 8-9/13). Sul quale Aldo Carrato si chiede quali sono i poteri che spettano all'ufficiale giudiziario quando proceda a pignoramento mobiliare.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Iva: quarant'anni di aumenti**

L'Iva ha compiuto 40 anni (essendo stata istituita, in sostituzione dell'Imposta generale sulle entrate, dal d.p.r. 26.10.'72, n. 635, con operatività dall'1.1.'75).

In questi 4 decenni, l'Iva ordinaria (quella che si applica a tutta quella parte di beni e servizi che non hanno diritto ad un'aliquota agevolata) è già aumentata del 75%, se si considera la variazione fra l'aliquota originaria del 12% e quella del 21% valida fino al 30.9.'13, e dell'85%, divenendo operativo l'ulteriore aumento al 22%, previsto dalla l. 24.12.'13, n. 228, a far data dall'1.10.'15).

Aliquota dal 1.1.'75	Aliquota dal 8.2.'77	Aliquota dal 1.1.'81	Aliquota dal 4.10.'82	Aliquota dal 30.5.'89	Aliquota dal 1.10.'97	Aliquota dal 17.9.'11	Aliquota dal 1.10.'15
12	14	15	18	19	20	21	22

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2013**

18 Novembre 2013 - Lunedì

**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 ottobre 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 ottobre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette

addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

**IMPOSTA DI REGISTRO**

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn mar.* '13.

*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](http://www.confedilizia.it)

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2013**

**Predisposizione prospetto paga**

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico contestualmente alla corrispondenza 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](http://www.confedilizia.it)

di Corrado Sforza Fogliani\*

**La lente sulla casa**

**Imu, sbagliato tassare lo «sfitto involontario»**

Le critiche contro la non tassazione degli immobili non locati tendono ad assimilare tali immobili alle case di villeggiatura (le vere «seconde case»). Va anzitutto evidenziato che una cosa sono le case di vacanza e un'altra sono gli immobili destinati alla locazione.

In relazione agli immobili non locati, va rilevato che - con il carico di tassazione che grava su di essi - nessun proprietario tiene un immobile sfitto (ricavandone, quindi, nulla) per «far dispetto» ad un potenziale inquilino.

Va sottolineato, piuttosto, il dilagante «sfitto involontario» perché non si trovano inquilini che corrispondano un canone anche solo sufficiente a pagare le imposte. Basta girare le città per accorgersi che si è sommersi da cartelli «affittasi» e persino dai, sinora inediti, cartelli «affittasi/vendesi».

A proposito di «sfitto involontario», va rimarcato che il fatto di disporre che i proprietari degli immobili colpiti da questo fenomeno non paghino l'Irpef (ma l'Imu, sì) è solo un limitato atto di riparazione.

Sempre a proposito di «sfitto involontario», è inammissibile che gli enti locali (sulla base dell'artificiosa argomentazione - che gli stessi sanno peraltro del tutto inesistente - che gli immobili siano tenuti sfitti per una immaginaria speculazione) abbiano in molti casi artatamente alzato le aliquote, quando anche l'imposizione Imu dovrebbe in questo caso essere totalmente eliminata.

\*presidente Confedilizia

## COORDINAMENTO LEGALI A PIACENZA

### LUPI: L'AFFITTO VA INCENTIVATO INDIPENDENTEMENTE DALLE COPERTURE

“L'affitto deve essere incentivato, soprattutto attraverso la leva fiscale”. Lo ha detto il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Maurizio Lupi, intervenendo al convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza. “Si tratta di un tema strategico - ha aggiunto il Ministro Lupi - indipendentemente dalle coperture necessarie”.

Nel corso del suo intervento, il Ministro Lupi ha poi sottolineato la necessità di attuare politiche fiscali che tutelino il settore immobiliare nel suo complesso, senza che l'Europa ci detti la linea. “I vincoli europei ci impongono il limite del 3% di deficit, ma i modi con cui rispettare questo limite li deve decidere il Governo italiano, tenendo conto delle caratteristiche e delle tradizioni del nostro Paese”.

### FERRI: PER LE LOCAZIONI NON ABITATIVE CI VUOLE CORAGGIO

Parlando a Piacenza al convegno dei legali della Confedilizia, il Sottosegretario alla Giustizia, Cosimo Ferri, ha fra l'altro detto: “Non si può pensare che la normativa sulla locazione di negozi e laboratori artigianali sia ferma al 1978. Nel liberalizzare, si è avuto paradossalmente più coraggio per l'abitativo, dove possono esservi esigenze sociali, che per l'uso diverso, ove il mercato è anchilosato da 35 anni. Anche nella nuova regolamentazione per l'uso diverso dall'abitativo bisogna agire in profondità per varare norme che aprano al mercato e incidano veramente nell'economia. Non è poi pensabile che si vogliano discriminare i grandi imprenditori dai piccoli, perché soprattutto questi hanno bisogno di essere difesi consentendo loro di evitare di essere escomiati con la possibilità di stipulare contratti flessibili, di durata limitata e quindi non rapportati a durate di 12 o 18 anni ed ai canoni relativi”.

### CAPEZZONE: LE RENDITE CATASTALI POTRANNO ESSERE IMPUGNATE ANCHE NEL MERITO

Parlando a Piacenza al convegno dei legali della Confedilizia, il Presidente della Commissione Finanze della Camera, on. Daniele Capezzone, ha fra l'altro dichiarato: “La riforma del Catasto è una riforma che apre ad un civile contraddittorio mai finora previsto dalla legislazione in materia. Sarà un Catasto civile, costruito insieme ai contribuenti, che parteciperanno ai lavori di erezione dello stesso. Nuova è anche la concezione stabilita dalla legge delega dell'invarianza del gettito a livello comunale, mentre i contribuenti avranno la possibilità di difendersi anche nel merito e di far valutare valori e rendite nella loro congruità. È un Catasto per superare sperequazioni e situazioni incoerenti, costruito rafforzando gli elementi tipici di uno Stato di diritto liberale”.

## IL GOVERNO ACCETTA: PRIMA DI TUTTO, LA REDDITIVITÀ

*Ordine del giorno dell'on. Pagano (che ringraziamo per la sua squisita sensibilità ai problemi della proprietà), accolto dal governo e quindi vincolante per lo stesso*

La Camera,

considerato che:

l'articolo 2 del testo in esame prevede alla revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati su tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita;

la lettera g) del comma 1, determinare il valore patrimoniale medio ordinario mediante un processo estimativo che utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;

peraltro le funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera g) tengono conto della complessità delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico;

nel parere del Comitato per la legislazione, sotto il profilo della corretta

formulazione, del coordinamento interno e della tecnica di redazione del testo si osserva che il provvedimento reca disposizioni nelle quali i principi e criteri direttivi appaiono eccessivamente generici; in tale ambito risulta oltremodo dilatato l'orizzonte della scelta discrezionale del Governo;

l'utilizzo di « metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico » dà in ogni caso risultati variabili a seconda non solo dei dati immessi, ma anche dei « pesi » che sono attribuiti a ciascun assieme di dati,

impegna il Governo

al fine di ottenere un maggior effetto perequativo nella nuova imposizione sui fabbricati a basare il sistema estimativo tenendo in maggior conto della redditività degli stessi ed avviando da questo elemento la revisione del processo estimativo.

9/282-A/32. Pagano.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Ora sblocciamo gli affitti ingessati degli imprenditori

**I**l maggior problema della disciplina delle locazioni a uso diverso dall'abitativo consiste nell'obbligo - varato 35 anni fa, con la legge dell'equo canone - di stipulare contratti di durata inderogabilmente stabilite in periodi lunghissimi, nel corso dei quali il canone di locazione deve restare immutato (salvo l'aggiornamento Istat): 12 anni (6+6) per attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico, nonché per «agenzie di viaggi, impianti sportivi, aziende di soggiorno e simili», e 18 anni (9+9) per pensioni, trattorie, case di cura, stabilimenti balneari, alberghi e teatri.

La crisi delle piccole attività imprenditoriali (74.500 negozi chiusi in 18 mesi) è data dalla situazione economica, ma anche - in egual misura - dalla ingessatura del mercato delle locazioni, grandemente nociva per l'avvio, il mantenimento e lo sviluppo delle attività commerciali, in particolare quelle di minore consistenza.

Nel dettaglio, la sclerotizzazione del mercato locativo impedisce l'accesso dei giovani a queste attività. Inoltre, l'occupazione degli immobili da parte di conduttori con vecchi contratti impedisce il ricambio generazionale.

Nella situazione attuale i piccoli imprenditori non sono in grado di corrispondere canoni rapportati alle imposte ed alla lunga durata di legge. Nello stesso tempo, per i locatori è impossibile accedere a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, ai quali invece accederebbero se la legge consentisse loro di concordare contratti di più breve durata. Senza l'alternativa della possibilità di locare a prezzi di salvaguardia data la lunga durata obbligatoria delle locazioni, i proprietari (ha fatto presente Confedilizia, in audizione alla Camera) sono costretti a cercare di liberare gli immobili di loro proprietà dai conduttori attuali, allo scopo di venderli.

\*Presidente di Confedilizia

## Assicurazione antiterremoti, "operazione inutile"

In tema di assicurazione obbligatoria contro i terremoti (che, in concreto, sarebbe un nuovo balzello sulla casa) è opportuno leggere una considerazione svolta da Enzo Boschi nel suo articolo "Il senso dell'Emilia per la Sismologia", apparso sul bollettino *Il Foglietto della Ricerca* del 17 settembre

Alcuni sismologi, "con una reputazione scientifica irrilevante, approfittano di queste situazioni per ritagliarsi un piccolissimo spazio di visibilità e per lucrare qualche vantaggio economico schierandosi con i poteri che dovrebbero sovrintendere alla sicurezza dei cittadini avallandone mancanze e addirittura errori. Addirittura incoraggiandoli a perseguire strade sbagliate e inutili. Stanno insistendo per 'microzonizzare' quasi tutto il territorio nazionale e introdurre l'assicurazione obbligatoria per gli edifici. Due operazioni del tutto inutili per la sicurezza dei cittadini ma molto lucrose per società varie e coloro che riescono ad accreditarsi come 'consulenti', benché improvvisati, di tali società."

L'autore, è bene ricordarlo, è uno dei più noti sismologi italiani, accademico dei Lincei, per una dozzina d'anni a capo dell'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia.

## È spuntato l'ambetto, ed ecco cos'è

È arrivata una nuova puntata (tecnicamente definita "sorte") del lotto. Si chiama ambetto. Si puntano due numeri: si vince se, nella ruota prescelta, sono estratti uno dei numeri puntati e un secondo numero individuato fra il precedente o il successivo all'altro numero pronosticato. Esempio: se si gioca l'ambetto 26 e 67, si vince se, sulla ruota indicata, escono: 26 e 66 oppure 26 e 68 o, ancora, 67 e 25 oppure 67 e 27 (se escono 26 e 67 non si vince, perché si è puntato sull'ambetto e non sull'ambo).

La determinazione 4.7.'13 del direttore dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli *Nuova sorte del gioco del Lotto denominata "Ambetto"* è stata inserita nel sito internet dell'Agenzia. Come mai non è apparsa sulla *Gazzetta Ufficiale*? Dipende dalla legge n. 244/07 (finanziaria 2008), che all'art. 1, c. 561, ha previsto la possibilità di pubblicare i decreti direttoriali delle Agenzie fiscali sui rispettivi siti internet, in luogo della *Gazzetta*.

## La pressione fiscale effettiva al record del 53,5% nel 2013

da 24Ore, 12.9.'13

## I compensi di notai, assistenti sociali e attuari da liquidarsi dal Giudice

Il Ministero della giustizia, con decreto del 2.8.'13, n. 106 (in G.U. del 25.9.'13, n. 223) ha dettato il "Regolamento recante integrazioni e modificazioni al decreto del Ministro della giustizia 20.7.'12, n. 140, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolamentate vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 9, d.l. 24.1.'12, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla l. 24.5.'12, n. 27". Tra tali professioni rientrano i notai, gli assistenti sociali e gli attuari (cioè professionisti che si occupano di determinare l'andamento futuro di variabili demografiche ed economico-finanziarie, disegnando quale sarà la realtà nel breve, medio e lungo periodo: gli attuari, ad esempio, calcolano le tariffe delle assicurazioni responsabilità civile auto e danni, delle assicurazioni vita e sulle persone più in genere, modellano prodotti finanziari, valutano l'equilibrio tecnico dei Fondi Pensione ed i rischi aziendali).

Con l'anzidetto provvedimento, tra le altre cose, è stato specificato che i parametri fissati sono da intendersi come parametri minimi meramente orientativi per il Giudice che procede alla liquidazione dei compensi.

Per quanto concerne i notai, poi, il decreto, che è entrato in vigore il 24.9.'13, ha raggruppato gli atti notarili in 4 tabelle: tabella A, atti immobiliari; tabella B, atti mobiliari (inclusi mobili registrati); tabella C, atti societari; tabella D, altri atti (come autentica di firma; accettazione di eredità; atto di consenso a cancellazione di ipoteca; procura generale alle liti).

## I SEGNALI DI RIPRESA CI SONO

I segnali favorevoli non mancano. Qua e là qualcosa si muove, nel mercato immobiliare. E - come dice una vecchia constatazione - "quando l'edilizia va, tutto va" (Martin Nadaud, fine '800). Gli occhi degli operatori sono ora puntati sulla legge di stabilità.

La depressione ha cominciato a manifestarsi quando s'è insistentemente preso a parlare di patrimoniale. Si è consolidata con la smodata pressione fiscale varata nel dicembre 2011 e si è ulteriormente aggravata quando è stato colpito a morte anche il settore dell'affitto. L'attuale Governo ha fin dall'inizio dato al mercato segnali in controtendenza (nelle stesse dichiarazioni - aprile di quest'anno - del Presidente del Consiglio alle Camere, con il manifestato proposito di agevolare le locazioni). A fine agosto questi segnali sono stati confermati, così avvalorando un generale convincimento. L'abolizione dell'IMU sulla prima casa, l'agevolazione fiscale per il sistema locativo della cedolare secca, la decisione di

sostituire un'imposta sostanzialmente patrimoniale con una tassa collegata ai servizi, la rinuncia a colpire le case (involontariamente) sfitte, l'apertura a un Catasto costruito nel contraddittorio delle parti, hanno fatto il resto. Ma i timidi segnali di ripresa vanno incoraggiati. Va ulteriormente valorizzato l'aspetto dinamico della proprietà edilizia, va abbandonato il favore per la finanza rispetto all'investimento immobiliare della proprietà generalizzata (favore che, s'è visto, ha ovunque creato solo disastri), deve prendersi atto che il ritorno (creato dal potere mediatico oligopolista) di favorire ancora solo "imprese e lavoro" ha fatto il suo tempo perché ogni investimento crea (e dà) lavoro, va solennemente riaffermato che la ricchezza non è tale se non può essere realizzata sul mercato (come, in questo momento storico, accade agli immobili), non deve patire eccezioni il civile principio - stabilito anche dalla nostra Costituzione, ma effettivamente praticato solo dalla Germania, con

### il commento

## NEL NUOVO CATASTO UN

di Corrado Sforza Fogliani\*

La riforma del Catasto fabbricati torna all'esame della Camera. Se ne occuperà - a partire da domani - la commissione Finanze presieduta dall'on. Daniele Capezzone. Il Catasto sarà anzitutto «algoritmico» (costruito, cioè, con «funzioni statistiche») e avrà, per così dire, due anime: una patrimoniale e una reddituale. Un'innovazione storica, finora da pochi percepita. Il Catasto italiano è sempre stato (fin dal 1871) un Catasto di redditi (solo alcuni Stati preunitari avevano Catasti patrimoniali, per incapacità del loro sistema di accertare i redditi). Lo è anche l'attuale: solo che a fine anni '80 vennero «censiti» (in un qualche modo) i valori, trasformati nel '90 in rendite con l'applicazione - in modo del tutto superficiale - di elementari coefficienti (1% per gli appartamenti, 2% per gli uffici, 3% per i negozi). Di fatto, rimase un Catasto sostanzialmente di valori, e fittiziamente di rendite. Fu (ed è tuttora) infatti percepito come

rappresentativo dei valori degli immobili da contribuenti e anche da certi (grossolani) economisti oltre che dalla stampa, anche pretesamente tecnica. E tutti in coro, spesso, invocano un nuovo Catasto perché i valori di mercato sono ritenuti disallineati da quelli del Catasto (ignorando l'effetto dei coefficienti sulle rendite di cui s'è detto e la natura reddituale - almeno fino a oggi - dell'attuale impianto catastale). «Almeno fino a oggi», s'è scritto. Perché per il Catasto algoritmico è prevista per ogni unità immobiliare - in funzione delle due anime di cui s'è detto - l'attribuzione della tradizionale (almeno quanto al nome) «rendita», ma anche (novità assoluta) di un «valore patrimoniale», così che il nuovo Catasto recherà - appunto - due diversi dati per ogni unità immobiliare, costruiti con due diversi algoritmi (e sottoalgoritmi, per così dire) per ogni zona censuaria o microzona (la scelta non è ancora stata fatta). Questa dell'anima patrimoniale del nuovo Catasto algoritmico è la parte più nuova

## "Mattoni d'oro", a Londra conviene fare il muratore

la Repubblica del 25.9.'13 segnala come a Londra l'edilizia stia vivendo un momento d'oro, al punto che "la domanda di lavoratori specializzati sta crescendo a dismisura". Il reddito di un "bricklayer" (in italiano: posatore di mattoni) è di circa 50mila euro, il doppio di quello medio nazionale. Si tratta ormai - evidenzia il quotidiano - di uno dei mestieri, in Inghilterra, "più sicuri e redditizi".

## O MA VANNO CONSOLIDATI

risultati che si vedono – che un bene non può essere colpito oltre il reddito che produce, pena la sensazione che si intenda procedere ad un esproprio surrettizio generalizzato e ad una redistribuzione reddituale ad esclusivo favore dei finanziari, dei burocrati dagli alti stipendi e così via ed a solo carico della proprietà diffusa della casa (le agevolazioni – 500 milioni all'anno – di certi tipi di società immobiliari e dei Fondi, non sono state toccate).

Per consolidare la ripresa il problema centrale è quello di ridare una redditività alle locazioni, sulle quali si basa l'investimento immobiliare diffuso. Il campo d'azione della cedolare secca va ampliato, le locazioni abitative – e, soprattutto, quelle ad uso diverso dall'abitativo – vanno sottratte a regole non più al passo coi tempi, che hanno anchilosato il settore. Aprendo ad un vento di libertà, in specie, le locazioni piccolo industriali, artigianali e commerciali (di cui Mario Monti invocava una liberalizzazione accelerata 15 anni

fa...) si porrà fine alla moria di aziende (136 chiusure al giorno nel solo settore commerciale negli ultimi 18 mesi) e si favorirà il ricambio generazionale, attualmente impedito da durate contrattuali di 12 o 18 anni. Il documento del Governo "Destinazione Italia" va nella giusta direzione, ma va corretto: è la piccola imprenditoria che oggi patisce il problema delle lunghe durate, la proprietà non può favorirne la ripresa con canoni agevolati se le locazioni hanno obbligatoriamente durate inconcepibili in una società dinamica, globalizzata. L'investimento estero (che il Governo vuole giustamente favorire) non sente il problema, i grandi centri commerciali e gli headquarters aziendali sono semmai dissuasi dall'intervenire in città desertificate dalla chiusura di empori di ogni genere e grandezza. Quella che va cancellata è la sensazione che l'Italia sia l'unico Paese a non agganciare la ripresa perché è rimasto il più sovietizzato. Anche nelle locazioni d'impresa.

Corrado Sforza Fogliani

## PO' DI CIVILTÀ FISCALE

(o rivoluzionaria, che dir si voglia) del nuovo Catasto, ma anche la più oscura. Il dato di ogni unità immobiliare sul suo valore patrimoniale, a cosa servirà? A cosa servirà, in particolare, nell'ambito della Service-tax, tassa (e non imposta) che ha nel collegamento con i servizi e i loro parametri, il suo vero aspetto innovativo? A parte questo, l'ultimo testo del Comitato ristretto prevede aperture di civiltà, di cui dobbiamo dare atto al presidente Capezzone e agli altri componenti del Comitato, finora sconosciute al nostro ordinamento fiscale. Il testo in questione stabilisce, infatti, la formale pubblicazione degli algoritmi, una conquista importantissima (che non venne a suo tempo rivendicata per gli studi di settore, che – così – ancora oggi ne scontano il fio, specie in termini di credibilità e trasparenza). Ma fondamentale, in particolare, è che alle Commissioni censuarie locali e centrale – chiamate a convalidare, tra l'altro, le funzioni statistiche – parteciperanno per la prima volta nella storia del Catasto italiano anche i

rappresentanti del mondo immobiliare (proprietari e agenti immobiliari). Ancora, l'invarianza del gettito sarà per la prima volta controllata a livello comunale (e, quindi, senza le fughe in avanti che di fatto impedivano ogni confronto, e quindi ogni controllo). Da ultimo, il punto più importante: il legislatore delegato dovrà prevedere particolari e appropriate, nuove misure di tutela anticipata del contribuente, che lo stesso Presidente Capezzone ha individuato (*Milano Finanza*, 10-8-2013) nell'autotutela e nel ricorso alle Commissioni tributarie. Per concludere, e a provare il «nuovo vento» liberale che soffia nella commissione Finanze, un altro principio: quello che i provvedimenti attuativi dovranno definire, e rendere individuabile per ciascun tributo, «il livello di governo che beneficia delle relative entrate». Anche questo, un principio di grande trasparenza, finora totalmente sconosciuto al nostro ordinamento fiscale.

\*Presidente di Confedilizia

da *il Giornale*, 9.9.'13

### "Un buco nell'acqua da 3,8 miliardi"

"L'Italia ha fatto un buco nell'acqua. Un buco profondo 3,8 miliardi di euro, più o meno come l'Imu prima casa. È scavato dalle bollette dell'acqua non pagate, quelle scadute da almeno due anni". Lo scrive il *Corriere della Sera* del 25.9.'13, evidenziando, in particolare, come le Amministrazioni pubbliche siano tra "i peggiori clienti".

## ilGiornaleperl'Italia



**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](http://www.confedilizia.it)

STORIE DI OGGI E IDEE PER IL DOMANI

Intera pagina della nostra Organizzazione pubblicata da *il Giornale*, 51.8.'13

## Occupano i negozi e ottengono la residenza

A Roma succede anche questo. Alla ricerca di alloggio, non pochi italiani e stranieri scassinano la serratura di negozi vuoti per trasformarli in proprie abitazioni. Dichiarano poi al municipio di avere lì la propria dimora abituale, ottenendo il certificato di residenza. Quando interviene la forza pubblica, chiamata dal proprietario del negozio occupato (spesso si tratta di immobili dell'Inps), la stessa si trova impossibilitata ad agire, avendo gli abusivi ottenuto la residenza, fra l'altro spese volte richieste (basta un'auto-certificazione) prima ancora di compiere l'effrazione.

*Il Tempo*, 7.9.'13

## "Commissione amministrazioni pubbliche vigili su federalismo competitivo"

da *Piacenza24*, 51.8.'13

### Casa: Confedilizia, lavori bloccati in condomini da tre mesi

(ANSA) - ROMA, 28 SET - "Da 3 mesi nei **condomini** sono bloccati i lavori di manutenzione straordinaria e che non è ancora stata varata una norma di interpretazione autentica della disposizione della riforma condominiale che ha portato a questa situazione". Lo dichiara il presidente di *Confedilizia*, **Corrado Sforza Fogliani** nella giornata della Festa del **Condominio**, sottolineando che "è davvero un paradosso che, in questa situazione di crisi, chi vuol fare, e far fare, lavori di cui il sistema economico ha estremo bisogno, non possa farlo per l'accidia della classe politica e governativa, nonostante ogni affidamento ricevuto". (ANSA).

**Eccesso di retorica**

**PIETÀ PER LE VITTIME  
MA PERCHÉ VERGOGNA?**

di PIERO OSTELLINO

**I**l Papa e il presidente della Repubblica hanno usato la stessa parola, «vergogna», a proposito della tragedia di Lampedusa, ma senza specificare a chi e a che cosa fosse riferita. Capisco il loro orrore e la loro indignazione, che sono anche i miei, ma non ho capito chi siano l'oggetto e il soggetto della vergogna denunciata.

da *Corriere della Sera*, 6.10.13

**Chi deve pagare la tassa sui servizi**

Non sono in grado di prevedere se, alla fine, la nuova tassa sui servizi sarà attuata secondo le previsioni, ma mi auguro che almeno un principio venga mantenuto. Si tratta del legame fra la tassa e il fruitore dei servizi comunali. Proprio perché è denominata tassa e non imposta, bisognerebbe che, a pagarla, fossero tutti coloro che traggono giovamento dall'esistenza e dal funzionamento dei servizi apprestati dai Comuni. E questo, indipendentemente dal fatto di essere proprietari o inquilini di un immobile. In origine era così concepita l'Ici.

**Fabrizio Galli - Roma**

da *ItaliaOggi*, 17.9.13

**DIRITTO & ROVESCIO**

*Lo spettacolare recupero della nave Concordia è stato guidato dal sudafricano Nick Sloane. Ma, in effetti, l'impresa è consistita in un grande lavoro di squadra. I responsabili dei vari settori erano: David Fieuw e Jorg de Decker, belgi, sistemi informatici; Ben Lemeire, belga, control room; Mauro Stasi, italiano, robot telecomandato; Massimo Scaglioni, italiano, cassoni laterali; Tullio Balestra, italiano, piattaforme; Tim Habesko, tedesco, sala controllo; Jonathan Huth, americano, responsabile della rotazione; Inken Fruhking, tedesca, control room; Tom Brown, inglese, remote control. Dovevano capirsi all'istante, senza dubbi. Per uscire dalla babele delle loro lingue materne, usavano l'inglese. Il Tar invece ha proibito al Politecnico di Milano di insegnare in inglese al master di ingegneria. Temendo le querele non giudico la sentenza ma potete immaginare che cosa ne penso.*

da *ItaliaOggi*, 19.9.13

**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**



**Paparazzo**

Con il termine "paparazzo" si definisce un fotografo che va alla caccia di personaggi noti per riprenderli di sorpresa, soprattutto in momenti particolari della loro vita privata. Il termine trae origine da un film di Federico Fellini, *La dolce vita* (1960), nel quale un personaggio, che esercita l'attività di fotografo, ha il cognome "Paparazzi".

**Prodotto galenico**

Per prodotto "galenico" si intende un preparato medicamentoso realizzato dal farmacista su prescrizione medica. Il nome deriva da Galeno, celebre medico greco del II sec. d.C.

**Cuneo fiscale**

Il "cuneo fiscale" è la differenza intercorrente tra l'onere del costo del lavoro sostenuto dall'impresa - comprensivo degli importi versati al Fisco e agli enti di previdenza - e la retribuzione netta percepita dal lavoratore. Un modo per nascondere il fatto che i contributi previdenziali sono pari, o quasi, allo stipendio?

**Batracomiomachia**

Con "batracomiomachia" (titolo di un poemetto attribuito dagli antichi a Omero, che narra di una guerra combattuta tra topi e rane) si indica una contesa vana e ridicola, fatta per futili motivi. Il termine è stato usato dall'on. Capezone in una recente dichiarazione all'Ansa.

**LIBRI**

**Economia a Firenze nell'età d'oro**

L'imponente volume di Richard A. Goldthwaite, *L'economia della Firenze rinascimentale*, che esce presso il Mulino (pp. 868), è un affresco amplissimo di secoli di storia economica, dal Due al Cinquecento, e anche oltre, con una messe di dati, numeri, personaggi, episodi, norme, eventi. Di particolare interesse sono le pagine dedicate al grande catasto fiorentino del 1427 e alla relativa tassazione patrimoniale.

**ECCEZIONI  
COSTITUZIONALI**

**Legge Pinto:  
limite all'indennizzo**

Con ordinanza depositata l'8.4.13 (pubblicata sulla 1ª Serie speciale, G.U. del 4.9.13), la Corte d'appello di Reggio Calabria ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 2-bis, comma 3, della l. n. 89/01, nella parte in cui limita la misura dell'indennizzo (liquidabile in favore della parte che abbia subito un danno per la durata irragionevole del processo presupposto) al "valore del diritto accertato" senza alcuna ulteriore specificazione o limite, comportando in tal modo l'impossibilità di liquidare in alcuna misura un'equa riparaazione in favore della parte che, nel processo presupposto, sia risultata interamente soccombente.

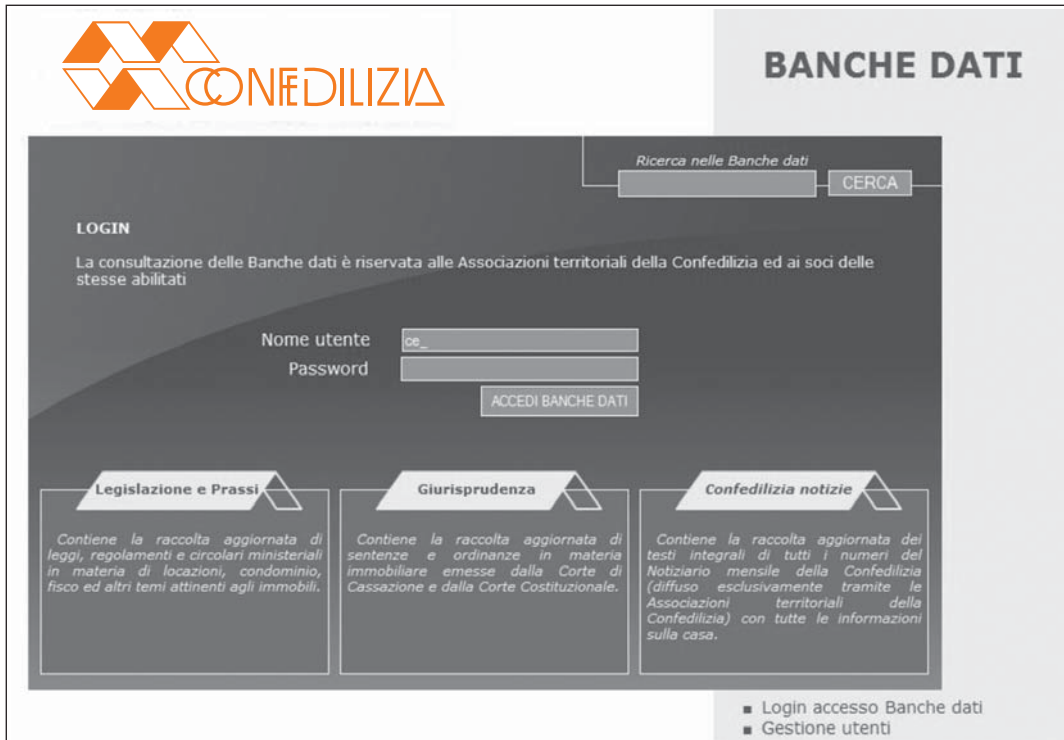
**10 miliardi all'anno  
in cibo sprecati**

Secondo il rapporto Waste-Watchers, l'Italia getta via in un anno più di dieci miliardi di euro di cibo (*Pasolini, Rep.*)  
*Il Foglio*, 23.9.13

**Cause per cui si butta il cibo**

Nelle regioni del Sud, come Abruzzo, Puglia, Calabria e Campania: «Ho cucinato troppo e calcolato male gli acquisti». In Piemonte e Friuli Venezia Giulia dicono che frutta e verdura quando vengono portate a casa vanno a male rapidamente. In Veneto e Umbria si punta il dito contro i produttori che fanno «dimensioni troppo grandi alle confezioni». Chi invece si autoaccusa sono emiliani e sardi che imputano il cibo buttato alle loro abitudini alimentari «e all'aver acquistato cose che non piacevano». In Sicilia e Basilicata buttano via quello che «non ha un buon odore o un buon sapore». In Liguria ammettono che «la paura di non avere in casa cibo a sufficienza» porta a riempire il carrello e il frigo di acquisti in eccesso. Mentre a Roma molto dello spreco è addebitato ai problemi organizzativi che portano a fare la spesa solo una volta alla settimana, e non tutto il cibo acquistato regge sette giorni. Dall'anno scorso è diminuita la quantità di alimenti gettati via.

SE TANTI PROPRIETARI  
CHE NON SONO ISCRITTI  
SAPESSERO COSA FA PER LORO  
LA CONFEDILIZIA  
SENTIREBBERO IL DOVERE  
DI CORRERE AD ISCRIVERSI



Richiedendo l'apposita *password* alla propria Associazione territoriale di riferimento, tutti i soci possono accedere alle "Banche dati" della parte riservata del sito di Confedilizia.

Nelle "Banche dati" è possibile consultare le tre seguenti sezioni:

1. Legislazione e prassi (raccolta di leggi, regolamenti e circolari in materia di locazioni, condominio, fisco ed altre materie attinenti agli immobili)
2. Giurisprudenza (raccolta di sentenze e ordinanze della Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale in tema di immobili)
3. *Confedilizia notizie* (raccolta dei testi integrali di tutti i numeri del Notiziario mensile della Confedilizia).

L'opportunità di leggere l'intero archivio di *Confedilizia notizie* può giustificare, da sola, la richiesta della *password*

## CORBEILLE

### "Il micio parla con i movimenti della coda"

Il *Corriere della Sera* del 18.6.'13 pubblica una breve guida per orientarsi nel "misterioso mondo" dei gatti. Si scopre, così, che "la coda ritta con ricciolo" è il "classico rituale di saluto"; "la coda che oscilla" è espressione di un micio "in allerta"; "la coda attaccata al corpo" è "sinonimo di paura"; "la coda che avvolge le zampe anteriori (mentre il gatto "è seduto come una sfinge") è indice di rilassatezza; la coda dritta all'insù e il pelo arruffato (cosiddetto "gatto di Halloween") sono segnali di aggressività; la coda dritta, protesa dietro il corpo e schiacciata sul terreno, indica un gatto in fase predatoria.

### "Cultura dello spreco"

"I fondi pubblici finanziano soprattutto commedie e registi noti". E la presenza di determinati attori nel cast "agevola l'erogazione" dei contributi. E' quanto scrive il *Giornale* del 18.6.'13, evidenziando come raramente i soldi pubblici vadano, invece, a sostenere film dall'effettivo valore culturale.

## VOGLIA DI PATRIMONIALE

ALESSANDRO DE NICOLA

Lo stesso dicasi per l'Iva. Il mancato aumento della stessa porterebbe a minori entrate per un miliardo, che un totale di...

Sopra, il titolo dell'articolo comparso su *Repubblica* (27.9.'15) nel quale l'economista Alessandro De Nicola ha criticato una proposta del Sottosegretario Baretta (Pd) dicendo che ora - quest'ultimo - aveva "tirato fuori dal cilindro la patrimoniale". Baretta ha risposto a De Nicola (*Repubblica* 29.9.'15) che la sua proposta voleva essere la richiesta agli italiani di un contributo simile a quello chiesto per entrare in Europa. Replica di De Nicola: "Anche sotto forma di «contributo di scopo», la sostanza della sua proposta non cambia: si tratta di un ulteriore aggravio fiscale. Io credo, insieme a tanti altri, che il nostro paese abbia bisogno da ora di una drastica riduzione della spesa pubblica e di una corroborante diminuzione del carico fiscale."

## LOTTA CONTINUA

Caro Direttore,

il prof. Mario Monti chiede (Corsera 27.9.'15) ad Alesina e Giavazzi di utilizzare la loro "autorevolezza per battersi contro gli interessi organizzati che puntano a ritardare, bloccare o demolire riforme".

Ma perché il prof. Monti non ha utilizzato la sua per battere la lobby che mantiene vincolate ad una legge di 35 anni le locazioni commerciali e che lo stesso prof. Monti riteneva bisogno di "liberalizzazione accelerata" 15 anni fa (Corsera 18.1.98)?

Lettera inviata  
al Corsera il 28.9.'15

## lo spillo

### Un «salatissimo» patto di stabilità

Se Intesa dovesse «licenziare» il ceo Cucchiani, dovrà pagare una maxibuonuscita. La relazione sulla remunerazione del 2012 spiega che all'assunzione di Cucchiani (22 dicembre 2011) fu stipulato un «patto di stabilità» con scadenza 20 febbraio 2015. Al compenso annuo del ceo si aggiungevano 300 mila euro a scopo di fidelizzazione per un totale di 1,8 milioni annui di compenso fisso da dg. La violazione del contratto comporta per la banca il pagamento di due annualità, cioè 3,6 milioni. C'è poi il Tfr, che per i dirigenti del credito si calcola sugli «elementi retributivi aventi carattere continuativo». Nel 2012 Cucchiani ha guadagnato 2,15 milioni di fisso, 150 mila euro come consigliere, 360 mila euro di bonus e 900 mila euro in azioni Intesa. Due anni di Tfr - a seconda dell'accordo che si troverà - potrebbero perciò valere da 4 a 7 milioni di euro circa. Per Intesa si profilerebbe un altro «salasso», dopo la buonuscita da 2,8 milioni dell'ex dg Morelli e quella da corrispondere all'altro top banker Giuseppe Castagna.

da il Giornale, 28.9.'15

IL QUESITO

## Quando l'amministratore è anche condomino

■ In molti i caseggiati, in genere non grandi, uno dei condòmini si occupa dell'amministrazione; a volte è previsto che, a turno, ogni anno, i singoli condòmini si alternino nell'amministrazione dell'edificio.

La riforma ha dato riconoscimento formale a questa tipologia di amministratore, esentandola da alcuni requisiti ormai richiesti a chiunque voglia svolgere la professione di amministratore.

L'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, introdotto dalla riforma dal 18 giugno, prevede infatti che possano svolgere la professione coloro che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (prima non richiesto) e che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolto attività di formazione periodica in materia

di amministrazione condominiale.

La disciplina "transitoria" prevede che possano comunque continuare coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma. Ciò per consentire agli amministratori in attività di poter continuare; resta comunque l'obbligo, anche per costoro, di curare -d'ora in poi- la formazione periodica. Nella (evidente) finalità di favorire l'amministrazione diretta da parte di un condòmino e di consentire a questi amministratori di poter continuare ad amministrare l'edificio in cui sono proprietari di (almeno) un'unità immobiliare, la riforma li esenta sia dalla titolarità del diploma di scuola secondaria di secondo grado, sia dall'obbligo della formazione iniziale e periodica.

Il condòmino-amministratore potrebbe essere unico proprietario dell'unità immobiliare facente parte del condominio, ma potrebbe anche esserne un comproprietario (con il coniuge o con parenti) e nulla importa che sia un alloggio od una semplice autorimessa o posto auto. A nulla importa che questi sia amministratore anche in altri edifici in cui si trova nella medesima situazione, cioè di proprietario di unità immobiliare nell'edificio; potrebbe quindi amministrare diversi caseggiati, senza essere un amministratore di professione, anche avvalendosi di associazioni e/o consulenti per l'espletamento degli incombenzi fiscali gravanti sul condominio e per la tenuta dei registri introdotti dalla riforma.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 16.9.'15

IL QUESITO

## Controversie e locazioni, obbligatorio tentare la mediazione

■ E' tornata la mediazione obbligatoria in materia condominiale, ma anche locazioni e dei diritti reali, cioè nelle materie che interessano più da vicino la proprietà immobiliare e che, nel contempo, rappresentano una percentuale cospicua delle liti che arrivano ai palazzi di giustizia. Questa è la più importante novità in tema di giustizia fra quelle introdotte dal "decreto del fare" e della relativa legge di conversione (la 98/2013). La mediazione in queste materie era già stata introdotta come obbligatoria dal d.lgs. 28 del 2010. E' poi divenuta facoltativa dopo la declaratoria d'incostituzionalità da parte della Corte Costituzionale (6.12.2012); ora è tornata obbligatoria, con alcune novità destinate ad accogliere i rilievi della Corte. L'istanza di mediazione deve es-

sere presentata presso un organismo di mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la lite, evitando la possibilità di radicare (anche pretestuosamente e per scoraggiare la partecipazione della controparte) la mediazione in luoghi distanti; in materia condominiale questo principio di buon senso era già stato introdotto dalla riforma del condominio, dal 18 giugno scorso, prevedendo la competenza di un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale in cui il condòmino è situato. Ricevuta la domanda, il mediatore dovrà fissare un primo incontro tra le parti entro trenta giorni; le parti devono partecipare con l'assistenza di un avvocato. Quando risulta chiaro dall'inizio che non ci sono i presupposti per procedere oltre, la

procedura si concluderà con esito negativo (rendendo così esperibile la via giudiziaria) e sarà gratuita, eccetto le spese di avvio e notifica. La conciliazione che viene sottoscritta dalle parti e dagli avvocati costituirà subito titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare oltre che per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Alla mediazione dovrà partecipare, per il condòmino, l'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, data dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, ai sensi del 1136, comma 2; stessa maggioranza per approvare la proposta di mediazione.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 30.9.'15

IL QUESITO

## Impianti per ricezione tv e Internet in condominio

■ La riforma del condominio ha disciplinato le installazioni di impianti (antenne, cavi, etc..) per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad ogni altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo (quindi anche i collegamenti per il traffico internet, banda larga, etc...). Per gli impianti condominiali (centralizzati) l'installazione ed i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze e cioè fino a dove si entra nelle proprietà esclusive, è considerata innovazione "agevolata" ai sensi dell'art. 1120 cod. civ.; per l'approvazione del lavoro, anziché richiedere l'assenso da parte della maggioranza degli intervenuti (come teste) che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio (millesimi), come richiesto in generale per le innovazioni, basta la

metà del valore dell'edificio (500/1000) anche se dovrà sempre essere favorevole la maggioranza degli intervenuti. E' stato introdotto un potere di impulso al singolo condòmino interessato all'installazione di detti impianti tecnologici ed alla delibera assembleare che approvi l'iniziativa: l'amministratore è infatti tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta (anche di un solo condòmino); richiesta che deve indicare modalità e caratteristiche di esecuzione dell'impianto e del lavoro. Se così non fosse, l'amministratore inviterà il richiedente a fornire tali indicazioni per l'esame in assemblea. La deliberazione e la realizzazione di questi impianti è comunque vietata quando comporta modifiche in grado di alterare la destinazione delle parti co-

muni o impedisce agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto e quando (come tutte le innovazioni) reca pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o ne alteri il decoro architettonico oppure renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino. Deliberato (e realizzato) l'impianto comune, con predisposizione per il completamento nei singoli alloggi, ciascuno potrà usufruirne (o meno), effettuando i necessari adattamenti nel proprio alloggio, con spesa a suo carico. Qualora la delibera non passi, il singolo condòmino potrà realizzarsi un singolo impianto privato, ai sensi e coi limiti dell'art. 1122 bis cod. civ.

PIER PAOLO BOSSO  
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 7.10.'15



## TUTTO CONDOMINIO

### ALL'ASSEMBLEA DOCUMENTATI



Il volumetto, di formato tascabile, è edito dalla Confedilizia edizioni e intende svolgere la chiara funzione di cui al titolo. Reca, così, le norme – vigenti dopo la riforma – sull'assemblea (compresa la norma della legge 382/78 sulla partecipazione a quest'ultima del conduttore), la tabella delle nuove maggioranze assembleari, le tavole sinottiche su chi può fare l'amministratore dopo la legge di riforma e sui casi nei quali è possibile la revoca dell'amministratore. Particolarmente interessante (nella pubblicazione, curata dall'Ufficio legale della Confedilizia con la collaborazione dell'associazione di amministratori condominiali Gesticond e del Coram-Coordinamento Registri amministratori Confedilizia) la parte afferente "Particolari questioni da tener presente" (ad es., come conteggiare nel quorum sia costitutivo che deliberativo il condomino proprietario di più unità immobiliari di proprietà esclusiva, cos'è lo stalking condominiale, se il presidente dell'assemblea possa porre limiti di durata agli interventi, se si possa redigere il verbale di assemblea in lingua diversa dall'italiana, se l'assemblea possa essere registrata o videoregistrata e così via). In sostanza, un pratico libro, che riunisce anche le regole giurisprudenziali più ricorrenti per un corretto svolgimento delle assemblee.

R.N.

### Fondo opere straordinarie, troppi equivoci e troppo terrorismo

Sulla cosiddetta riforma del condominio si è già scritto tantissimo, e più di qualche volta molti commentatori si sono lasciati andare a giudizi non proprio lusinghieri, cercando di cogliere solo gli aspetti negativi che peraltro, sicuramente ci sono. Un caso piuttosto eclatante è rappresentato dal novellato n. 4 dell'art 1135 c.c., in materia di attribuzioni dell'assemblea, che secondo alcuni interpreti costringerebbe l'amministratore a richiedere in via anticipata rispetto all'esecuzione di opere straordinarie o innovazioni, il versamento di tutte le somme necessarie, che poi resterebbero giacenti sul conto corrente condominiale (o, meglio, su un conto condominiale a sé) per mesi.

In realtà, analizzando la norma precisata nel contesto della riforma e non singolarmente, si giunge a conclusioni ben diverse rispetto a quelle che paiono prendere piede: in particolare, uno degli aspetti fondamentali introdotti dal legislatore è rappresentato dall'esigenza di trasparenza, chiarezza e precisione nella gestione finanziaria e della redazione del bilancio condominiale, ora più vicino a quello di una società commerciale, e soprattutto da redigersi "in modo da consentire l'immediata verifica" con tanto di obbligo di allegazione di adeguata nota sintetica esplicativa della gestione.

In questo contesto va analizzato l'obbligo di prevedere un fondo speciale per le opere straordinarie e per le innovazioni ed in questo contesto ne va individuata la finalità, che non può essere altra se non quella di tutelare i partecipanti alla proprietà comune, rendendo il più possibile trasparenti e chiari il rendiconto e la gestione finanziaria del condominio, così da consentire la rapida ed immediata verifica di ogni aspetto contabile e finanziario relativo alle somme messe a disposizione dell'amministratore per far fronte ad opere di ingente portata. Il legislatore in pratica, ha inteso specificare l'obbligo di mantenere una contabilità separata e specifica per i lavori straordinari o per le innovazioni, che di solito comportano spese di un certo rilievo, imponendo la creazione di una voce specifica nel rendiconto condominiale con contabilità separata. Non si ravvisa, invece, alcun obbligo di versare anticipatamente la liquidità prima dell'inizio dei lavori deliberati, cosa che invece potrà continuare ad avvenire secondo le scadenze che la assemblea stessa avrà modo di determinare.

Del resto non si capisce perché i proprietari debbano essere privati

del potere di gestire i loro soldi: non si dimentichi che, in ultima analisi, le opere straordinarie e le innovazioni vengono realizzate grazie all'apporto economico dei proprietari stessi, i quali sono e devono restare, gli unici arbitri del proprio portafoglio; lo stesso articolo 1135 n. 4 c.c. del resto, recita testualmente "oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede...", confermando così, con il rinvio agli articoli precedenti, che l'assemblea è e resta, l'organo supremo nella gestione della cosa comune e che l'elencazione contenuta nel seguito dell'articolo deve ritenersi meramente esemplificativa.

Non possono pertanto, sorgere dubbi circa la potestà assembleare in materia, compresa la disposizione sul fondo speciale di cui al

numero 4, con facoltà per l'assemblea stessa di deliberare le opere straordinarie o le innovazioni e nel contempo di deliberare la non costituzione materiale del fondo evitando ai condomini di versare immediatamente la liquidità necessaria permanendo solo l'obbligo di contabilizzazione separata delle somme che dovranno essere comunque in un secondo tempo raccolte per far fronte agli esborsi.

In definitiva il fondo speciale ex art. 1135 n. 4 c.c. va considerato come una previsione dettata nell'esclusivo interesse della proprietà comune, finalizzata a rendere trasparente e chiara la gestione contabile e finanziaria del condominio, senza che trovino seguito interpretazioni scollegate dalla ratio di fondo dell'intervento legislativo.

Carlo del Torre

### IL PUNTO SU ...

#### Delibere assembleari in tema di interessi moratori

Una recente sentenza della Cassazione (la n. 10196 del 30.4.13) ha esaminato il problema relativo alla possibilità o meno per l'assemblea condominiale di stabilire l'addebito di interessi di mora a carico dei condomini che incorrono in morosità nel pagamento dei contributi condominiali.

Con la sentenza anzidetta la Cassazione afferma che una delibera dell'assemblea che preveda l'addebito a carico dei condomini morosi di interessi moratori per il periodo di durata del loro inadempimento "deve considerarsi nulla, perché non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire interessi moratori a carico dei condomini nel ritardo dei pagamenti delle quote condominiali, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un regolamento contrattuale, approvato all'unanimità".

"Tale nullità – ha poi sottolineato la Corte – inficia e travolge le successive delibere nella parte in cui, nel ripartire gli oneri di gestione tra i consorziati in relazione ad ogni singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora" (interesse che nel caso di specie era stato fissato nella percentuale del 20%). "Anche le successive delibere, pertanto, sono affette dal medesimo vizio di nullità, il quale può essere fatto valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni ai sensi dell'art. 1157 c.c."

Da notare che la recente riforma della disciplina del condominio negli edifici contiene a sua volta una modifica della disposizione (l'art. 70 disp. att. c.c.) che prevede e disciplina le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio: con la nuova norma si è previsto che tali sanzioni possono essere elevate fino al massimo di 200,00 euro nel caso di infrazioni singole e fino al massimo di 800,00 euro nel caso di recidiva.

Tra le due questioni (quella relativa all'interesse moratorio e quella concernente la sanzione per la violazione del regolamento di condominio) non vi è peraltro identità.

Paolo Scalettaris

IL BUON GIORNO  
SI VEDE  
DAL MATTONE

#### Responsabilità e solidarietà

Occorre tornare al più presto a una cultura della responsabilità e dell'impresa: una filosofia di cui peraltro anche la solidarietà fa parte. È infatti un grosso equivoco quello di mettere la competitività in alternativa alla solidarietà.

Robi Ronza

## TUTTO CONDOMINIO

## Riforma del condominio e distacco dall'impianto centralizzato

La legge di riforma dell'istituto condominiale ha riscritto l'art. 1118 c.c. ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale ora, al quarto comma, così dispone: "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Si tratta di una previsione che recepisce un orientamento consolidato della giurisprudenza e che, dunque, non introduce un principio nuovo.

In passato, infatti, i giudici in più occasioni avevano riconosciuto ai singoli condòmini la facoltà di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (cfr. *Cn* nov. '10). Ciò, sempreché da tale operazione non fosse derivato "né un aggravio di spese" per coloro che avessero continuato a fruire del riscaldamento centralizzato, "né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5974 del 25.3.'04). Chi si distaccava – sempre secondo questo indirizzo – doveva comunque continuare a contribuire alle spese richieste per la conservazione dell'impianto comune (es: manutenzione straordinaria), mentre era esonerato da quelle relative al suo uso (es.: acquisto del combustibile) (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 15079 del 30.6.'06).

Le condizioni per esercitare il distacco erano, insomma, state già cristallizzate da tempo e il legislatore della riforma non ha fatto altro, in fondo, che codificarle. Ciononostante, l'applicazione in concreto della disposizione che qua si commenta merita senz'altro un approfondimento. Al di là, infatti, delle legittime considerazioni che le condizioni poste dall'art. 1118 c.c. per il distacco potranno richiedere difficili accertamenti tecnici, specie in caso di vertenze giudiziarie (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 121, 2013) e che comunque la sussistenza di dette condizioni dovrà essere provata da chi è interessato ad installare l'impianto autonomo (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli Editore, 150, 2013), ciò che va evidenziato in punto è che la descritta possibilità di rinunciare al riscaldamento centralizzato deve necessariamente

confrontarsi con la disciplina in tema di impianti termici.

Non ci riferiamo, in verità, al disposto del d.p.r. n. 59/'09, il cui art. 4, comma 9, prevede (salvo diversa disposizione regionale) che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore maggiori o uguali a 100 kW "è preferibile il mantenimento degli impianti termici centralizzati laddove esistenti", aggiungendo che "le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate" in un'apposita relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico (cfr. *Cn* lug. '09).

Tale disposizione – da alcuni individuata (a torto) come ostativa al distacco del singolo condòmino dal riscaldamento comune – riguarda, infatti, la trasformazione dell'impianto centralizzato in tanti distinti impianti autonomi. Tratta dunque di una fattispecie ben diversa: nel caso che ci occupa, l'impianto centralizzato continua a rimanere al servizio del condòmino; nel caso della trasformazione, invece, la caldaia comune viene soppressa.

Ci riferiamo, piuttosto, al d.p.r. n. 412/'95, il cui art. 5, comma 9, come da ultimo modificato dal d.l. n. 65/'13 (convertito in l. 90/'13) stabilisce che "gli impianti termici installati successivamente al 31.8.'13 devono 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". Specifiche deroghe sono previste esclusivamente 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 un periodo precedente la suddetta data del 31.8.'13, 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".

Salvo i casi suddetti – e in disparte la considerazione che la previsione normativa appena riportata risulta essere comunque meno stringente di quella che è andata a sostituire (cfr. *Cn* sett. '13) – chi si distacca, dunque, dovrà fare in modo che il suo impianto scarichi i fumi prodotti sopra il tetto dell'edificio in cui l'unità immobiliare è sita. Il che dovrà essere tenuto presente non solo in relazione ai costi da sostenere (in specie dai condòmini dei piani bassi, per i quali la rinuncia all'impianto centralizzato sarà senz'altro più onerosa rispetto agli altri condòmini), ma anche con riguardo ad un eventuale pregiudizio che potrebbe subire il decoro architettonico dello stabile (si pensi ad una canna fumaria installata sulla facciata).

Chiarito questo aspetto, resta solo da far presente in argomento, per completezza di trattazione, che, essendo la norma sul distacco di cui al citato art. 1118 c.c. disposizione non espressamente definita inderogabile dal successivo art. 1138 c.c., un regolamento contrattuale potrebbe senz'altro disporre diversamente.

## LOCAZIONI IN PILLOLE

## Limiti massimi di durata

I limiti *massimi* di durata di una locazione sono fissati dal codice civile (art. 1573) in trent'anni, con riduzione al medesimo limite ove il tempo la eccedesse oppure essa fosse "stipulata in perpetuo". La legge n. 431/'98 fissa limiti *minimi* nelle durate contrattuali, mentre il d. m. applicativo 30.12.'02 prevede una durata non superiore ai 18 mesi per i contratti di natura transitoria e ai tre anni per i contratti per studenti universitari.

## CONDOMINIO IN PILLOLE

## Consiglio di condominio

Previsto da numerosi regolamenti condominiali, il consiglio di condominio è entrato nelle norme codicistiche con le recenti innovazioni legislative. L'art. 1130-*bis*, secondo comma, cod. civ., lascia all'assemblea la facoltà di nominare un consiglio, "composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari", con generiche "funzioni consultive e di controllo", ferme restando le competenze di assemblea e amministratore. Non è peraltro chiaro cosa esattamente si sia voluto dire con la precisazione di cui sopra sulla composizione del consiglio (cfr. C. Sforza Fogliani; *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna).

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ IMMOBILI**  
*Rivolgersi alla Confedilizia*

## Condominio parziale, importanti chiarimenti

Come si ricorderà, sullo scorso numero di *Confedilizia notizie* abbiamo fornito la definizione di "condominio parziale", precisando che si tratta di una fattispecie che – secondo la giurisprudenza – 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).

Ciò posto, per completezza, interessa ora soffermarsi sulle conseguenze che comporta il verificarsi di una situazione siffatta in relazione alla partecipazione all'assemblea e all'imputazione delle spese.

Anche in tal caso soccorre quanto in proposito osservato dai giudici, i quali hanno chiarito che, quando all'ordine del giorno "vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati" (cfr., da ultimo, Cass. sent. 2563 del 17.2.'12). Sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato poi precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto – ben inteso – di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., *ex multis*, la citata Cass. sent. n. 25851/'10).

Si tratta di chiarimenti importanti, validi anche dopo la legge di riforma del condominio (la quale, sul tema, nulla ha innovato), e che è bene pertanto, onde prevenire eventuali discussioni, che condòmini e amministratori abbiano sempre presenti.

## TUTTO CONDOMINIO

### Fondo speciale e nuovo conto corrente

Del fondo speciale per le opere straordinarie di cui all'art. 1155, primo comma, n. 4), c.c. ci siamo già occupati diffusamente su queste colonne (cfr. *Cn lug. e sett. '13*). Come si ricorderà, abbiamo sottolineato, in particolare, come la norma in questione possa ritenersi rispettata anche costituendo il fondo in parola 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 che esegue le opere. Tutto questo per evitare di precostituire l'intera provvista prima di dare avvio ai lavori così come vorrebbe una rigorosa tesi interpretativa.

Ciò posto, interessa in questa sede solo evidenziare il fatto che il fondo in questione, raccogliendo denaro finalizzato al pagamento di specifici lavori deliberati dall'assemblea, debba essere tenuto ben distinto dai contributi versati dai condòmini per la gestione ordinaria annuale del condominio. In tal modo, eventuali inadempienze nel pagamento delle somme destinate al fondo possono essere subito individuate consentendo così, da un lato, all'amministratore di adempiere puntualmente all'obbligo – impostogli dall'art. 65, primo comma, disp. att. c.c. – di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino (e, quindi, nella specie, all'impresa cui sono stati affidati i lavori e che richiede quanto le spetta) i dati dei morosi; dall'altro, agli stessi creditori, di dare celermente avvio alle conseguenti azioni esecutive.

In questa prospettiva è, allora, importante costituire un conto corrente *ad hoc*, dove far confluire la provvista relativa al primo pagamento contrattuale previsto e così via per i successivi stati di avanzamento. Inutile dire che anche questo conto dovrà, ovviamente, essere intestato al condominio.

## IMPORTANTE-URGENTE

### Amministratore in carica e rinnovo tacito

Si discute se per un amministratore che abbia iniziato il suo mandato annuale prima dell'entrata in vigore della riforma, avvenuta com'è noto il 18.6.'13, e che concluda lo stesso successivamente a tale data, scatti o meno il rinnovo tacito di cui all'art. 1129, decimo comma, c.c.

Si propende per il no, dato che il suddetto rinnovo tacito è previsto nell'ambito di un contratto di mandato di durata diversa rispetto al passato (annuale rinnovabile tacitamente per un ulteriore anno, salvo diniego di rinnovazione/disdetta: cfr. *Cn giu. '13*), che sorge successivamente all'entrata in vigore della riforma.

La tesi, però, non è sicura. Per giovare, allora, delle norme che la stessa riforma ha introdotto e che scattano in occasione della nomina dell'amministratore (tra cui, in particolare, l'indicazione analitica del compenso richiesto: cfr., ancora, *Cn giu. '13*) è opportuno che i condòmini provvedano tempestivamente a stabilire in assemblea (eventualmente convocata da, o a richiesta di, due di loro, *ex art. 66, primo comma, disp. att. c.c.*) e a comunicare formalmente all'amministratore (che, in ogni caso, potrà anche prenderne formalmente atto – quindi a verbale – in sede di riunione condominiale), il diniego di rinnovazione dell'incarico (*Cn apr. '13*).

### Registro di anagrafe condominiale e nomina dell'amministratore

L'art. 1129, primo comma, c.c., così come scaturito dalla legge di riforma, ha elevato da quattro a otto il numero minimo dei condòmini oltre il quale è necessario nominare un amministratore. Dal canto suo, la nuova formulazione del successivo art. 1130 c.c. ha ampliato le attribuzioni dell'amministratore prevedendo, fra l'altro, che quest'ultimo curi la tenuta del registro di anagrafe condominiale (cfr. *Cn mag. '13*).

Dal combinato disposto di queste due disposizioni emerge, pertanto, che in un condominio formato da non più di otto condòmini, ove non venga nominato un amministratore, non bisogna ottemperare ai compiti espressamente previsti per questa figura e dunque non occorre curare la tenuta del registro anzidetto. Il che non fa che confermare quanto già evidenziato su queste colonne (cfr. *Cn giu. '13*), e cioè che il registro di anagrafe condominiale è uno strumento introdotto dal legislatore per facilitare l'attività dell'amministratore. È logico, quindi, che, mancando quest'ultimo, la sua tenuta non sia prevista come obbligatoria.

### Esonero del costruttore dal pagamento delle spese condominiali

È legittima la clausola di un regolamento di condominio di origine contrattuale che esoneri il costruttore del fabbricato dal pagamento totale o parziale delle spese condominiali in relazione ad eventuali unità immobiliari invendute e finto che dette unità rimangano tali?

Premesso che secondo la giurisprudenza è da ritenersi legittima una clausola di un regolamento contrattuale che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di contribuire alle spese condominiali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5975 del 25.5.'04), va tuttavia evidenziato, in relazione all'argomento di interesse, che sempre la giurisprudenza ha considerato, invece, nulla una clausola come quella di cui al quesito. Ciò, per violazione dell'art. 1355 c.c. (in tema di condizione meramente potestativa), facendo, la clausola in questione, dipendere l'obbligo della futura contribuzione esclusivamente dall'arbitrio del soggetto obbligato (cfr. Corte d'Appello di Genova, sent. n. 728 del 29.8.'96).

È appena il caso osservare, comunque, che quanto precede non ha pretesa di esaustività occorrendo sempre, all'evidenza, un approfondimento in concreto della fattispecie.

## LOTTA ALL'EVASIONE?

di Daniele Capezzone\*

La lotta all'evasione fiscale va certamente proseguita e rafforzata in un Paese come il nostro, che ha ancora una consistente porzione di economia in nero. Ma tale lotta va condotta con metodi liberali, e non con strumenti illiberali. La lotta liberale all'evasione si fa, per limitarmi a quattro esempi, abbassando le tasse, semplificando molto il sistema, o anche rendendo scaricabili molte spese, o attraverso i concordati fiscali (cose molto diverse dai condoni, di cui non c'è invece a mio avviso bisogno). Detto e ribadito questo, sapendo bene che si tratta di un'eredità del precedente governo e del precedente Parlamento, ho enormi perplessità sul cosiddetto «Grande fratello fiscale» e sul potenziamento della possibilità di entrata del fisco nei conti correnti degli italiani. E serve a poco dire che «la privacy sarà garantita» e «i contribuenti onesti hanno poco da temere». Al di là di queste rassicurazioni esteriori e formali, resta una sostanza preoccupante: si semina il panico (e non è affatto detto che il terrore fiscale aiuti la *tax compliance*), e in più si creano mostri burocratici che nel tempo, c'è da temere tenderanno a rivelarsi ingestibili e di dubbia trasparenza. Come sarà effettivamente gestita e custodita questa enorme delicatissima mole di dati? Dobbiamo affidarci alla «bontà» dell'amministrazione? È in gioco un bene sacro: il rapporto tra Stato e cittadino.

E occorre ricordare che, se siamo in un Paese che ancora spera di ricordare le nozioni del liberalismo, è lo Stato che deve porsi al servizio del cittadino, e non il cittadino a doversi sentire suddito dello Stato. La politica, tutta la politica, senza propaganda e senza polemiche sterili, farebbe bene a riaprire una riflessione su questo punto, che tocca l'essenza stessa del rapporto tra l'individuo e lo Stato.

\*Presidente  
Commissione Finanze  
della Camera  
e deputato Pdl

da: il Giornale



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO  
AD UN AMICO  
ISCRIVI UN TUO AMICO  
ALLA CONFEDILIZIA  
L'UNIONE FA LA FORZA**

## Mediazione in condominio e posizione dell'amministratore

L'art. 71-*quater* disp. att. c.c., introdotto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale, disciplina il procedimento di mediazione per le controversie in materia di condominio.

Si tratta di una norma particolarmente opportuna alla luce del fatto che il d.l. n. 69/13 (decreto del fare), come convertito in legge, intervenendo sul d.lgs. n. 28/10 in tema di mediazione, ha reintrodotta – a partire dal 21.9.13 – per tutta una serie di liti, ivi comprese quelle condominiali, la conciliazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale (cfr. *Cn sett.* '13), dando così nuova vita ad un procedimento che, dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 6.12.'12, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la mediazione facoltativa.

Anzitutto, la norma in commento chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie "in materia di condominio" cui fa riferimento il citato d.lgs. n. 28/10: tali sono "quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II," c.c. "e degli articoli da 61 a 72", disp. att. c.c. Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli artt. da 1117 a 1159 del codice civile, sia alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione del codice stesso.

Sempre la norma in argomento puntualizza, al secondo comma, che "la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato". L'art. 71-*quater*, disp. att. c.c., precisa, poi, al terzo comma, che al procedimento di mediazione "è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1156, secondo comma, del codice" civile. Il che vuol dire con un *quorum* deliberativo costituito, sia in prima sia in seconda convocazione, da 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).

Quanto allo svolgimento del procedimento di mediazione per le liti condominiali, si applicano, in linea generale, le ordinarie regole dettate dal predetto d.lgs. n.

28/10. Così, all'atto della presentazione dell'istanza di mediazione, il responsabile dell'organismo dovrà attivarsi per designare un mediatore e fissare il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda (l'assenza ingiustificata – nel caso la lite arrivi davanti all'Autorità giudiziaria – comporterà il pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio). Durante il primo incontro il mediatore dovrà invitare le parti e i loro avvocati (la cui partecipazione è prevista come obbligatoria) ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione e, in caso di esito positivo, procederà con lo svolgimento. Al contrario, in caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso: la condizione di procedibilità si considererà comunque avverata (sicché si potrà adire senz'altro l'Autorità giudiziaria) e nessun compenso sarà dovuto all'organismo di conciliazione.

Tutto questo tenendo, però, presente quanto previsto dal quarto comma dell'art. 71-*quater* disp. att. c.c., secondo cui se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere, previa specifica istanza in tal senso, "idonea proroga" della data di prima comparizione. Una previsione, questa, dettata presumibilmente in considerazione delle difficoltà che possono sorgere in condominio per arrivare ad una decisione sul punto, ma che, all'evidenza, rischia di allungare i tempi della procedura.

Nell'ipotesi in cui la mediazione prosegua e un accordo sia raggiunto, il mediatore formerà processo verbale al quale allegherà il testo dell'accordo medesimo (che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà "titolo esecutivo" per una serie di procedure come, ad esempio, l'espropriazione forzata). In caso invece non si arrivi ad alcun accordo, allora il mediatore potrà formulare una proposta di conciliazione (facoltà che diventa un obbligo se le parti gliene faranno concorde richiesta). A questo punto, le parti, entro sette giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione o meno. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata.

Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione va tenuto in considerazione, tuttavia, quanto previsto dall'art. 71-*quater* disp. att. c.c., in particolare, dal quinto e sesto comma: "la proposta di mediazione" (indipendentemente che provenga – deve ritenersi – dalla controparte

o dal mediatore) dovrà essere approvata dall'assemblea con la stessa maggioranza (art. 1156, secondo comma c.c.) più sopra vista per legittimare l'amministratore a partecipare all'incontro di conciliazione; il termine di sette giorni, fissato in linea generale per accettare o meno la proposta di mediazione formulata dal mediatore, potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla "necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare".

Emerge da quanto precede, insomma, che l'amministratore non potrà assumere alcuna determinazione in ordine alla controversia da mediare. E questo perché, anche dopo la riforma della disciplina condominiale, resta un mandatario. Il passaggio assembleare, pertanto, dovrà ritenersi necessario con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa. Ciò che, peraltro, potrebbe facilmente aprire la strada ad un uso distorto della procedura finalizzato a differire il più possibile l'avvio dell'azione giudiziaria.

In questo quadro è allora importante tener presente che il d.lgs. n. 28/10 fissa in tre mesi il termine di durata massima della mediazione, e che tale termine deve ritenersi applicabile anche alle controversie condominiali, posto che in relazione a queste liti, alla luce del più volte citato art. 71-*quater* disp. att. c.c., sembra emergere una volontà legislativa che mira semplicemente ad introdurre dei correttivi alla disciplina sulla mediazione, lasciandone inalterato l'impianto generale.

Nel rinviare a quanto scritto su queste colonne circa l'applicabilità della mediazione ai procedimenti di ingiunzione (cfr. *Cn sett.* '13) – e ricordato, altresì, che la domanda di mediazione "impedisce" il decorso del termine decadenziale (di trenta giorni) previsto dall'art. 1157 c.c. per impugnare la delibera condominiale (cfr. *Cn mar.* '11) – si segnala che il testo del d.lgs. n. 28/10, con le modifiche recate dal d.l. n. 69/13 (come convertito in legge), è estraibile dal sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Del pari, è anche estraibile dallo stesso sito la normativa sul condominio, così come modificata dalla legge di riforma n. 220/12.

## Comunicazione delibere assembleari, rinvio alla Consulta

Come si ricorderà, su *Confedilizia notizie* di luglio 2013 abbiamo segnalato che il Tribunale di Catania ha ritenuto rilevante e non manifestamente infondata, in riferimento all'art. 24 Cost. (in materia di diritto di difesa), la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 1157 ("Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea"), 1354 ("Efficacia degli atti unilaterali") 1355 ("Presunzione di conoscenza") c.c., nella parte in cui tali norme non prevedono che la comunicazione della deliberazione assembleare – che nei confronti dei condòmini che non abbiano preso parte alla relativa seduta determina il decorso iniziale del termine di trenta giorni di cui al predetto art. 1157 c.c. – sia presieduta dalle medesime garanzie di conoscibilità dell'atto previste per la notificazione degli atti giudiziari.

Ciò posto, precisiamo, in punto, che la questione sollevata dal giudice etneo non è stata superata dall'entrata in vigore della riforma (la quale – con riferimento alla comunicazione della delibera assembleare – non ha recato modifiche rispetto alla normativa previgente) e che gli stessi presupposti che hanno portato all'ordinanza in parola devono ritenersi sussistere anche con riguardo al combinato disposto degli artt. 1107 e 1158 c.c. (disposizioni anche queste, peraltro, non toccate, per quanto qua di interesse, dalla riforma, le quali – attraverso un richiamo alla normativa sulla comunione – prevedono che, per gli assenti, il termine di trenta giorni per l'impugnazione del regolamento decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione). Della pronuncia della Consulta, pertanto, non si mancherà di dar conto su queste colonne, onde poter approfondire il problema e fornire, così, un esatto quadro della situazione.

## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Catasto, approvata la legge delega

È stato approvato dal Parlamento il disegno di legge delega di riforma fiscale, contenente – fra l'altro – la revisione del Catasto dei fabbricati, che la Confedilizia (sola, come sempre) ha seguito passo passo e nella quale è riuscita a far inserire alcuni punti di grande importanza a tutela della proprietà. Fra questi, si segnalano, in particolare: l'inserimento nelle Commissioni censuarie di rappresentanti indicati dalle associazioni del settore immobiliare; l'obbligo della pubblicazione delle "funzioni statistiche" (l'algoritmo, insomma) alla base di tutta l'operazione di revisione; la possibilità per il contribuente di impugnare nel merito le rendite attribuite; il controllo su base comunale dell'invarianza di gettito cui è condizionata la revisione.

In estrema sintesi, la legge delega – che, essendo tale, prevede l'emanazione di decreti legislativi per l'attuazione della stessa – prevede una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del Catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale attraverso l'attribuzione a ciascuna unità immobiliare del relativo "valore patrimoniale" e della relativa rendita. A tal fine, la legge dispone che venga determinato, da un lato, il "valore patrimoniale medio ordinario" mediante un processo estimativo che, per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria: utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare; utilizza "funzioni statistiche" (l'algoritmo, come detto) atte ad esprimere "la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso Comune" (tranne che in caso di impossibilità ad utilizzare tali funzioni e, comunque, per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale, nel qual caso si agisce tramite stima diretta o altri criteri).

Inoltre, la legge prevede che sia determinata la "rendita media ordinaria" per le unità immobiliari mediante un processo estimativo che, con riferimento alle medesime unità di consistenza previste per la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario: utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni; qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applica ai valori patrimoniali specifici saggi di redditività desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo.

I decreti legislativi dovranno poi prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento "e comunque non al di sopra del valore di mercato".

Le "funzioni statistiche" di cui sopra dovranno tenere conto della complessità delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico, e dovranno essere pubblicate (unitamente alle relative note metodologiche ed esplicative) al fine di garantire la massima trasparenza del processo di revisione del sistema estimativo.

I decreti legislativi dovranno inoltre provvedere a ridefinire le competenze e il funzionamento delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, anche includendovi la validazione delle citate funzioni statistiche, includendo nelle stesse esperti indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare. Così come dovranno prevedersi, "in aggiunta alle necessarie forme di tutela giurisdizionale", particolari e appropriate misure di tutela anticipata del contribuente in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'autotutela amministrativa, con obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

## DECRETO IMU IN GAZZETTA

Il supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale del 31 agosto pubblica il decreto legge in pari data, n. 102 (in vigore dallo stesso giorno) recante "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici".

Il testo del provvedimento è scaricabile dal sito [www.gazzettaufficiale.it](http://www.gazzettaufficiale.it) accedendo poi alla Serie Generale e, quindi, alla Gazzetta n. 204.

## Revoca giudiziale e nomina del nuovo amministratore di condominio

In caso di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, il giudice deve provvedere automaticamente alla nomina di un nuovo amministratore?

La risposta deve ritenersi negativa. Se è vero, infatti, che la normativa sul condominio, anche dopo le modifiche recate dalla legge di riforma, non tratta di questa specifica questione, va anche osservato, però, che è principio consolidato che la nomina giudiziale ha un semplice carattere sussidiario (cfr., fra gli altri, P. Petrelli, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giurisprudenza Italiana*, 1710, 2013). Deriva da quanto precede, allora, che, in sede di revoca da parte dell'Autorità giudiziaria, non può farsi luogo alla contestuale nomina di un nuovo amministratore, trattandosi di un atto rimesso, anzitutto, alla volontà assembleare.

CINGUETTIO [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

inserimenti h. 16,30

1) Riforma del condominio. Luci, ombre e gli amministratori che potevano essere valorizzati (capacità giuridica) e meglio inquadrati. Ma alcune loro rappresentanze si sono opposte. Incredibile.

2) Si moltiplicano per questo gli amministratori del proprio condominio, legittimati a tuttotondo, allora, dalla riforma.

## CORBELLE

### I segni dei cani

Il *Corriere della Sera* del 26.8.'13 dà conto di uno studio condotto in Giappone sui comportamenti dei cani. Si scopre, così, che "il cane alza il sopracciglio sinistro quando riconosce il padrone e gli manifesta amore"; tira indietro, invece, "l'orecchio sinistro quando si trova di fronte ad un estraneo"; "scodinzola di più verso destra quando vede il proprio padrone"; scodinzola di più verso sinistra quando, al contrario, "incontra una persona per la prima volta".

### "Sexbox"

"Inaugurato a Zurigo, per togliere le prostitute dalla strada, il garage prefabbricato «Sexbox». Così inizia un articolo de *la Repubblica*, pubblicato il 25.8.'13 (e ripreso da *Il Foglio* del 2.9.'13), che poi prosegue: "Il cliente si avvicina a una specie di parcheggio dove le ragazze attendono, sceglie, contratta e poi si dirige verso il Sexbox dove si entra in modo che la porta del guidatore-cliente sia vicinissima alla parete e lui non possa far violenza e scappare, mentre la ragazza può fuggire se necessario. Per lei c'è anche un pulsante per l'allarme. Vietato gettare i rifiuti: il cliente dovrà tenersi il profilattico usato in una busta e buttarlo in una pattumiera".

### "Scuola di potere"

Tra le università che hanno sfornato "il maggior numero di manager di successo mondiale" Harvard si piazza al primo posto, seguita dall'università di Tokio. L'Italia, invece, "arranca": la Bocconi di Milano e la Sapienza di Roma si posizionano infatti, in questa speciale classifica, rispettivamente al trentaduesimo e trentatreesimo posto. È quanto segnala il *Giornale* del 5.9.'13.

### "Aziende in coda per fuggire dall'Italia"

"La Svizzera invita le società italiane a trasferirsi a Chiasso, poi è costretta a «chiudere» le frontiere: troppe richieste". Così il *Giornale* del 15.9.'13.

### Danza e religione

"Il gesuita e la danzatrice che fanno ballare la Messa" È il titolo di un articolo pubblicato da *La Stampa* del 25.9.'13, nel quale si parla di un gruppo, tutto femminile, di danza liturgica attivo già da alcuni anni nella Parrocchia milanese di San Fedele, retta dai gesuiti.

## Giudici tributari e amministrativi unanimi nel pretendere rigore sui riclassamenti catastali

Due recenti sentenze emesse, a distanza di pochi giorni, da organi giurisdizionali leccesi – una del giudice tributario (Commissione tributaria provinciale di Lecce, sentenza n. 536 del 24.6.'13, poi seguita da ulteriori pronunce nel medesimo senso), l'altra del giudice amministrativo (Tar Puglia, sede di Lecce, sentenza n. 225 dell'11.7.'13) – costituiscono fondamentali baluardi a tutela delle ragioni dei contribuenti nei confronti delle pretese dell'Amministrazione finanziaria in tema di inquadramento catastale degli immobili (e di conseguente entità dell'imposizione tributaria sugli stessi), da tenere presenti anche in vista della revisione del sistema catastale all'esame del Parlamento per l'approvazione della legge delega, alla quale seguirà l'emanazione degli altrettanto importanti decreti delegati. Ed è importante rilevare come l'Associazione territoriale della Confedilizia di Lecce abbia seguito sin dall'inizio l'azione di riclassamento messa in atto dall'Agenzia del territorio su impulso del Comune, ampiamente contribuendo – anche attraverso nette prese di posizioni pubbliche – a sollevare la questione.

Esse si collocano nella scia di una importantissima pronuncia della Corte di Cassazione (la n. 9629 del 2012, di cui si è dato conto su *Confedilizia notizie* del marzo 2015) che ha segnato un'inversione di tendenza rispetto all'orientamento – sino ad allora affermatosi (cfr., da ultimo, Cass. n. 22313/2010 e n. 1957/2012) – secondo cui la motivazione dell'atto di riclassamento di un immobile potrebbe limitarsi a contenere l'indicazione della consistenza, della categoria e della classe attribuita dall'Ufficio. Un orientamento – come rileva la Cassazione nella sentenza n. 19820 del 2012, discostandosene, in adesione alla sentenza n. 9629 – fondato sull'argomento che la motivazione dell'atto di riclassamento avrebbe l'esclusiva funzione di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili nella successiva fase contenziosa, alla quale soltanto sarebbe riservata, nel pieno dispiegamento del diritto di difesa del contribuente, la verifica dell'effettiva correttezza dei parametri posti a base della riclassificazione eseguita.

La richiamata inversione di tendenza si è tradotta nell'affermazione del principio secondo cui l'Agenzia delle entrate (all'epoca, Agenzia del territorio) deve rendere possibile la conoscenza da parte del contribuente dei presupposti del riclassamento e pertanto specificare: a) se il mutato classamento sia dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare, indicandole; b) se il nuovo classamento consegua ad

una revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, indicando l'atto con il quale tale revisione è stata effettuata.

E deve sottolinearsi che alla citata sentenza n. 9629/2012 – che riguardava un'azione di riclassamento "a tappeto" operata nel territorio del Comune di Napoli – sono seguite e stiano tuttora seguendo centinaia di pronunce del medesimo segno da parte della Cassazione (che sfociano, quindi, nei definitivi annullamenti degli avvisi di accertamento notificati ai contribuenti dall'Agenzia), in qualche caso arricchite di nuovi spunti di interesse.

Il Tar della Puglia era stato chiamato a pronunciarsi su tutti gli atti che si erano susseguiti nella lunga e travagliata vicenda poi sfociata negli avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia del territorio fra cui, in particolare: il provvedimento di suddivisione del territorio comunale in microzone; la delibera comunale di richiesta di revisione del classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle microzone 1 e 2 del Comune di Lecce; la determinazione dell'Agenzia del territorio di revisione del classamento nel territorio interessato. Atti che – scrivono i giudici amministrativi – "non forniscono una valida giustificazione dei presupposti per l'adeguamento del quadro catastale" e sono tali da giudicare fondate le censure espresse dai ricorrenti in relazione al difetto istruttorio e motivazionale in cui sono incorse sia l'Amministrazione comunale sia l'Agenzia del territorio.

La sentenza del Tar si segnala, in particolare, per lo svolgimento di un approfondito ragionamento che – dopo la riproposizione dei più significativi passi della più volte citata sentenza n. 9629/2012 e di alcune delle pronunce che ne hanno successivamente confermato l'impostazione – si propone di individuare la *ratio* della norma, ai fini di una più equa applicazione della stessa, anche attraverso una valutazione di tipo matematico. Rilevano in sostanza i giudici che la complessa procedura prevista dal comma 355 – che pone alla base della revisione il rapporto tra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili di una microzona e l'analogo rapporto relativo nell'insieme delle microzone – non può essere validamente azionata quando i diversi rapporti fra i valori medi catastali e di mercato delle microzone non rappresentano valori omogenei; ciò che si verifica nel caso della vicenda di Lecce per via del fatto che le microzone 1 e 2 (interessate alla revisione) comprendono più del 75% degli immobili

urbani. A meno che, rileva la sentenza, non si pongano in essere dei correttivi finalizzati alla omogeneizzazione dei dati attraverso operazioni di tipo matematico.

Se, come visto, il Tar pone l'accento sulla necessità di una applicazione rigorosa della procedura di revisione del classamento, concentrandosi pertanto in misura maggiore – in coerenza con le attribuzioni dei giudici amministrativi – sulle attività propedeutiche all'emanazione dell'avviso di accertamento, la Commissione tributaria si sofferma sui contenuti dell'atto impugnato, rilevando una serie di vizi che lo rendono privo di quei caratteri richiesti dalla più recente giurisprudenza di legittimità.

In particolare, i giudici tributari lamentano l'assenza nell'avviso di riferimenti alle modalità di rilevazione dei valori medi, agli atti di trasferimento monitorati e rilevati, alla metodologia e alla bontà dei sistemi di rilevazione, con conseguente limitazione del diritto di difesa del contribuente interessato, il quale deve invece essere messo in grado di verificare non solo la sussistenza delle anomalie poste a base della revisione del classamento, ma anche "se e in quale misura le asserite anomalie avessero inciso sulla classe dei singoli immobili".

Non solo. La Commissione ha anche il merito di richiamare l'attenzione su una norma tuttora vigente ma troppo sovente dimenticata. Quella che impone la necessità del confronto con le unità tipo ai fini del collocamento del singolo immobile nelle singole categorie e classi. E contesta all'ufficio impositore di avere operato la revisione del classamento senza il confronto con il quadro tariffario vigente e con le unità tipo che lo avevano generato, ma attribuendo "indiscriminatamente", a tutte le unità immobiliari presenti nelle due microzone interessate, una classe di merito superiore rispetto a quella precedentemente applicabile. Con il risultato – pure riferito dalla Commissione – di un incremento di quasi il 20% della base imponibile di circa l'80% delle unità a destinazione ordinaria del Comune di Lecce.

## TASSA OCCULTA SUGLI AFFITTI

In Francia, il canone sul quale si pagano le imposte viene abbattuto del 30 per cento (a titolo di spese forfetarie). In Germania, Spagna e Regno Unito vengono dedotte le intere spese documentate. In Italia, l'abbattimento è stato portato (dal Governo Monti) dal 15 al 5 per cento. Da poco a niente, cioè. In pratica, una tassa occulta del 10 per cento per i locatori (o, meglio, del 25 per cento, con riguardo alla Francia ed agli altri Paesi). Un'imposta chiaramente incostituzionale – nella misura – tant'è che, ai fini catastali, l'abbattimento è sempre stato (ed è tuttora) del 30 per cento.

Siamo a un Fisco che, oramai, non merita neppure più rispetto. Un Fisco arraffone, che non si vergogna di alzare surrettiziamente le imposte (che è come rubare e nascondere la mano). Se non si provvederà a rimediare, speriamo che della questione sia investita la Consulta.

## Creatività occidentale

La realtà è opera di un creatore buono; e noi siamo chiamati a compiere questa creazione, a completarla, a collaborare a questa creazione: questa idea di fondo persiste in Occidente anche laddove non si ha più consapevolezza della sua radice. Sta alla base della nostra creatività occidentale che prima di essere scientifica è manuale, artigianale, tecnica. Per non correre il rischio di dimenticarsene definitivamente occorre una scuola che sappia fare la scuola. E il modo migliore e meno costoso per avere una scuola del genere è ancora una volta il principio di concorrenza. Di qui l'urgenza della fine del monopolio statale della scuola pubblica ovvero aperta a tutti (e dunque accessibile anche a chi non può pagarne totalmente la spesa). Devo essere libero di andare a studiare nella scuola che più mi corrisponde e dove si lavora meglio; e questo stimolerà quell'altra a migliorare anch'essa. Pure tutto ciò implica una cultura politica di tipo federale, in cui il principio di responsabilità personale, di competizione e di solidarietà trovino piena applicazione.

Robi Ronza



informa  
su tutte le novità  
che interessano

## BELLITALIA

### Paradossi fiscali

“Un esercizio di Olbia costretto a 3 giorni di serrata per non aver battuto lo scontrino di un cono” da un euro. Quei tre giorni, però, avrebbero fruttato al titolare dell'attività “incassi per 5-6mila euro, e alle casse del Fisco introiti per 500 euro”.

(LiberioMercato 27.8.'13)

### Il Paese delle sagre

“In Italia le sagre sono 52mila, di cui 26mila concentrate tra giugno e settembre. Ogni Comune organizza in media quattro sagre l'anno, Cortona ne fa cinquanta, Sinalunga novantotto.”

(Il Foglio 19.8.'13)

### “Mobilità immobile”/1

“Le corriere a idrogeno di Milano: spesi 10 milioni e sono ferme”.

(Liberio 28.8.'13)

### “Mobilità immobile”/2

Nel 2003 sono stati comprati dal Comune di Milano “108 scooter elettrici: mai usati, ora sono stati venduti”.

(Liberio 28.8.'13)

### Quando si dice

#### dare il buon esempio

“La polizia non paga l'affitto” e il Comune di Gorizia fa causa.

(Corriere della Sera 7.9.'13)

### La costose

**domeniche verdi milanesi**  
250mila euro. È il costo di ognuna delle “Domeniche a spasso” organizzate dal Comune di Milano.

(il Giornale 15.9.'13)

## Risurrezione

Nel momento in cui andiamo a recuperare il principio di sussidiarietà, andiamo a recuperare un filone di pensiero che è stato messo in minoranza circa nel XIV secolo in Europa, che da allora ha continuato ad arretrare e che soltanto adesso sta riemergendo. Oggi sta riemergendo, assistiamo all'inizio della riemersione. A questa riemersione ha dato un notevolissimo contributo la Chiesa cattolica perché il principio di sussidiarietà è stato, diciamo, formalizzato, affermato in documenti importanti per la prima volta dopo secoli con le encicliche papali *Rerum Novarum* e *Quadragesimo Anno*.

Robi Ronza

## Processo tributario, sì alle dichiarazioni pro contribuente

In tema di contenzioso tributario, anche al contribuente oltre che all'Amministrazione finanziaria, deve essere riconosciuta – in attuazione dei principi del giusto processo e della parità delle parti di cui al nuovo testo dell'art. 111 Cost. – la possibilità di introdurre, nel giudizio dinanzi alle Commissioni tributarie, dichiarazioni rese da terzi in sede extraprocessuale, le quali hanno il valore probatorio proprio degli elementi indiziari e come tali devono essere valutate dal Giudice nel contesto probatorio emergente dagli atti.

Nondimeno, è certo che i ripetuti eventuali elementi di prova contraria valgono come presunzioni semplici, e debbono essere poi comunque sottoposte a un'attenta verifica da parte del Giudice, il quale è tenuto a individuare analiticamente i fatti noti dai quali dedurre quelli ignoti, correlando ogni indizio (purché grave, preciso e concordante) ai movimenti bancari contestati. Il cui significato deve essere invero apprezzato nei tempi, nell'ammontare e nel contesto complessivo, senza ricorrere ad affermazioni apodittiche, generiche, sommarie o cumulative. La legge, cioè, non consente affatto al contribuente di apprestare una prova generica purchessia, onde adempiere all'onere dimostrativo su di lui gravante.

Così la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 21305 del 18.9.'13.



Stampa l'articolo | Chiudi

## Lo «Stressometro» di Confedilizia misura ansia, liti e socialità in condominio

di Emiliano Sgambato

da Casa24Plus, 25.9.'13

## Agevolazioni ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico, circolare e guide dell'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle entrate ha diffuso una corposa circolare (la n. 29/E del 18.9.'13) illustrativa delle recenti novità legislative in materia di agevolazioni per interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico. La stessa Agenzia ha inoltre aggiornato con le ultime modifiche la guida pratica su queste ultime agevolazioni e predisposto una mini-guida per quelle riguardanti mobili ed elettrodomestici (entrambe scaricabili anche dal sito della Confedilizia).

In sintesi, per quanto riguarda gli specifici interventi agevolati, il decreto-legge n. 63/'13, come convertito, ha

- prorogato fino al 31.12.'13 la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, elevando contestualmente dal 55% al 65% l'aliquota della detrazione; la proroga è fino al 30.6.'14 per gli interventi riguardanti parti comuni degli edifici condominiali o tutte le unità immobiliari del condominio;
- previsto la detrazione del 65% delle spese sostenute dal 4.8.'13 al 31.12.'13 per interventi antisismici su costruzioni ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità;
- prorogato fino al 31.12.'13 la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio con la maggiore aliquota del 50% e con il maggior limite di spesa di euro 96.000;
- introdotto una ulteriore detrazione per l'acquisto di mobili, nonché per l'acquisto di grandi elettrodomestici di classe energetica A+ (classe A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione, per le spese sostenute dal 6.6.'13 al 31.12.'13, fino a un limite massimo di euro 10.000.

## Detrazioni risparmio energetico e società immobiliari, i giudici smentiscono l'Agenzia delle entrate

La detrazione del 55% (attualmente prevista, in via provvisoria, nella misura del 65%) per gli interventi finalizzati al risparmio energetico può essere goduta anche per immobili di proprietà di imprese che non siano beni strumentali.

L'importante precisazione è contenuta in due recenti sentenze della Commissione tributaria provinciale di Lecco (sent. n. 54 del 26.3.'13) e della Commissione tributaria provinciale di Sondrio (sent. n. 16 del 24.6.'13), entrambe riguardanti casi di applicazione dell'agevolazione da parte di società immobiliari svolgenti attività di locazione.

L'importanza delle due pronunce giurisprudenziali è data dal fatto che esse fanno giustizia di una interpretazione restrittiva (per non dire del tutto priva di fondamento) avanzata dall'Agenzia delle entrate nel 2008 (con le risoluzioni nn. 300 e 340) e sin da subito contestata dalla Confedilizia (cfr. Cn sett. '08). Interpretazione che negava la possibilità di usufruire della detrazione del 55% in relazione a: “immobili merce”, vale a dire quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa; immobili locati da parte di società immobiliari. Ciò, senza che la norma di riferimento – come facilmente rilevato dalle due sentenze delle Commissioni di Lecco e Sondrio – giustificasse tale esclusione.

Una presa di posizione contraria all'interpretazione dell'Agenzia era recentemente giunta anche con la norma di comportamento n. 184 dell'Associazione italiana dottori commercialisti (cfr. Cn sett. '12).

**SEGNALAZIONI**

Guerrino Ermacora, *I giorni del crociato*, La Nuova Base ed., pp. 480

Congiure, intrighi e complotti nella narrazione romanzesca di scontri fra crociati e islamici, di urti fra Chiesa e Impero, di lotte fra ordini cavallereschi e mercanti, nel corso della VI Crociata.

Alessandro Barbero, *Donne, madonne, mercanti e cavalieri*, Laterza ed., pp. VIII + 150

Sei personaggi medievali, da fra Salimbene da Parma a Giovanna d'Arco, presentati per leggere, attraverso le loro biografie, pensieri, costumi, visioni del mondo nell'età medievale.

Raimondo Cubeddu, *Il tempo della politica e dei diritti*, IBL Libri ed., pp. 208

Una serie di saggi su tempo e incertezza, analizzati secondo una filosofia del diritto di chiara impronta liberale che analizza il fallimento e, insieme, la richiesta di politica.

Alison Brown, *Machiavelli e Lucrezio*, postfaz. di Mario De Caro, Carocci ed., pp. 188

L'inattesa, perché finora scarsamente studiata, influenza di Lucrezio sulla cultura fiorentina nel Rinascimento, con peculiare attenzione per il pensiero e le opere del Machiavelli.

Carlo Lottieri, *Liberali e non*, La Scuola ed., pp. 214

Percorsi di storia del pensiero politico, presentati con accurati ritratti di personaggi fondamentali nello sviluppo della riflessione non solo politica, ma altresì economica e giuridica, negli ultimi quattro secoli.

Roberto Locatelli, *Non è un Paese per giovani*, Montedit ed., pp. 58

Riflessioni, critiche e proposte sulla politica di casa nostra, espresse con molta amarezza per la condizione italiana e per lo scarsissimo rispetto dei politici verso i cittadini.

**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

**CONSULTA  
LA MAPPA DEL SITO  
e ne scoprirai  
tutti i preziosi contenuti**

**Cerca sul sito  
le aste giudiziarie**

**Utilizza il sito  
per farle conoscere**

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte, interrogazioni,  
risoluzioni di nostro interesse**

Il deputato Nastri (Fratelli d'Italia) ha presentato una proposta di legge con la quale intende introdurre agevolazioni per la sostituzione di caldaie in fabbricati a destinazione abitativa privata.

Disposizioni per il coordinamento della disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sono contenute in una proposta di legge della deputata Bianchi (PdL).

Agevolazioni fiscali per la realizzazione di interventi volti alla riduzione del rischio idrogeologico e sismico sono il tema di una proposta di legge di cui primo firmatario è il deputato Segoni (Movimento 5 Stelle).

Le Commissioni riunite 6<sup>a</sup> e 8<sup>a</sup> della Camera hanno approvato una risoluzione, a prima firma on. Realacci (Pd), con la quale si impegna il Governo, tra l'altro, a dare stabilità all'agevolazione fiscale del 65% prevista per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e ad ampliare i soggetti fruitori, includendo nell'elenco degli interventi quelli del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, quelli su edifici interi nonché il consolidamento antisismico degli edifici ricadenti in aree a rischio sismico.

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici sono contenute nel disegno di legge presentato dal senatore Torrisi (PdL).

Il senatore Marucci (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge recante nuove norme in materia di delitti contro l'ambiente e delega al Governo per la riforma della disciplina sanzionatoria penale in materia di reati contro il patrimonio culturale.

Nuove norme in materia di parchi e aree protette sono il tema di un disegno di legge presentato dal senatore Caleo (Pd)

Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e la tutela del paesaggio sono contenute in un disegno di legge d'iniziativa della senatrice Casaletto (M5S).

**Carceri e cimiteri ai privati? Perché no?**

Perché no alle carceri private? E ai cimiteri pure privati?

La proposta arriva da Riccardo Delli Santi, noto avvocato immobiliare, intervistato da *Milano Finanza* (7.9.'13). Ci sono oltre 17mila detenuti in eccesso, mancano i fondi per costruire nuove carceri, ma se si mutasse la legge e si assegnassero gli istituti di pena ai privati "si spenderebbe molto meno e si risolverebbe ogni problema di sovraffollamento", essendo già pronte "strutture da affidare ai nuovi gestori". Del pari, si potrebbero affittare i cimiteri a privati affidando loro la gestione.

**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 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 agosto	2012 - agosto	2013	1,1 % 0,825 %

**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 marzo	2012 - marzo	2013
Variazione aprile	2012 - aprile	2013
Variazione maggio	2012 - maggio	2013
Variazione giugno	2012 - giugno	2013
Variazione luglio	2012 - luglio	2013
Variazione agosto	2012 - agosto	2013

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

**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**



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

**Anno 23  
Numero 9**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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 7 ottobre 2013

Il numero di settembre 2013 è stato postalizzato il 17.9.2013