



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- BLOCCO SFRATTI,
NON È SUCCESSO NIENTE (pag. 2)
- REVISIONE CATASTO,
CONDIZIONI
DEL LEGISLATORE (3)
- Metà dell'agricoltura
è in affitto (4)
- TASSA RIFIUTI,
PREMIA L'INEFFICIENZA (7)
- Tornare al Catasto,
del periodo liberale (9)
- Giudici di pace
e contenzioso condominiale (pagg. 9 e 31)
- Canone tv, risposte a quesiti (10)
-  - Trasporto di cani (11)
- Tassa rifiuti,
anche Galletti apre al confronto (13)
- 25 ANNI
DEL CONVEGNO A PIACENZA,
TUTTI I TITOLI (14)
- Decine di milioni
per i debiti
dei Consorzi di bonifica (15)
- Audizione sul DEF
della Confedilizia (pagg. 16-17)
- Risposte delle Entrate a quesiti vari (19)
- Bonus mobili per giovani coppie (20)
- CODICE APPALTI
FAVORITE LE COOP (22)
- Vie e piazze dedicate a von Mises (23)
- Referendum costituzionale in arrivo (23)
- Baratto amministrativo (26)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Nuovi adempimenti per l'anagrafe condominiale - Condòmini e attestato - Targhetta dati amministratore - Distacco impianto centrale - Prima stagione termica e riparto spese - Contributi condominiali sul consuntivo

PERCHÉ DIFENDERE LA PROPRIETÀ

Perché la proprietà va difesa?

La prima risposta è quella che le racchiude tutte: perché difendere la proprietà significa difendere la libertà; e quando la prima è in pericolo, anche la seconda lo è.

Ma la difesa della proprietà ha tanti altri significati e scopi. Anzitutto, quello di salvaguardare il diritto. Inoltre, quello di favorire l'ordinato svolgimento delle attività economiche e, di conseguenza, di porre le condizioni per la crescita di un Paese e per l'aumento del benessere delle persone.

Proprietà è anche risparmio, sicurezza economica, protezione della famiglia, cura dei beni e del territorio, tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

Se però ci poniamo il tema della difesa della proprietà, è perché riteniamo che vi sia chi ad essa attende. Nel caso di quella immobiliare, che assume a simbolo della proprietà, i pericoli maggiori vengono – nel ventunesimo secolo – da legislatori miopi o condizionati dall'ideologia.

Il primo "attentato" alla proprietà immobiliare è dato dal Fisco, che per edifici e terreni prevede, oltre ad una imposizione di tipo reddituale, una tassazione di natura patrimoniale, e quindi – per definizione – gradualmente espropriativa dei beni incisi. Una tassazione che porta con sé – come dimostrano i numeri – conseguenze negative su tutta l'economia, a causa del collegamento di questo settore con decine di attività produttive e di scambio di beni e servizi.

Ma non è solo il Fisco a minare i diritti proprietari. Può, ad esempio, ritenersi in grado di "godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo" (così si esprime il codice civile) il proprietario che – al termine di un contratto di locazione – debba attendere degli anni prima di rientrare in possesso del suo immobile? E che dire – venendo a limitazioni più recenti – di quei ripetuti tentativi di scoraggiare, con l'imposizione dei più vari adempimenti burocratici, l'affitto di case per le vacanze o la condivisione delle abitazioni, non di rado necessaria a far fronte a difficoltà economiche?

Gli esempi potrebbero continuare. La proprietà ha molti nemici, alcuni scoperti, molti altri celati. Va quindi difesa, ogni giorno.

EDITORIALE

Passato, presente e futuro

L'Assemblea dei delegati del 21 aprile ha rappresentato l'occasione per fare il punto sui tanti temi che ci impegnano ogni giorno, a livello nazionale come in sede territoriale.

In particolare, attraverso un'analisi dell'anno trascorso dall'ultima Assemblea, abbiamo potuto mettere a fuoco gli obiettivi raggiunti, quelli da perseguire, i principali pericoli da cui dobbiamo difendere la proprietà immobiliare.

Il primo obiettivo raggiunto è stato quello della maturazione di una nuova percezione dell'immobiliare da parte dei tanti settori politici e giornalistici che negli ultimi quattro anni avevano richiesto, ottenuto e difeso quell'aggressione fiscale al settore che tanti danni ha prodotto e sta ancora producendo. Nuova, questa percezione, rispetto alla propaganda di segno opposto, ma in realtà di semplice buon senso in quanto attenta a riconoscere nel comparto immobiliare – come è sempre stato – un fattore di sviluppo che non si può colpire senza che l'economia intera ne soffra. Un obiettivo ideale, certo, che è stato però accompagnato da diversi risultati concreti, che in Assemblea abbiamo passato in rassegna: la sospensione di una riforma del Catasto che – così come era stata congegnata – non conteneva quelle garanzie di equità che i principi dichiaravano, prima fra tutte una rigorosa applicazione del criterio dell'invarianza di gettito, richiesto dal Parlamento quale condizione imprescindibile per la riforma; l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, pur "sporcata" dalla concessione alla demagogia realizzatasi attraverso l'esclusione degli immobili inquadriati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi sugli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali, importante segnale di fiducia per l'affitto che si aggiunge alla cedolare secca, nostra conquista del 2011; il blocco degli aumenti dei tributi regionali e locali per il 2016 (Tari esclusa); la riduzione del 50% dell'Imu e della Tasi sulle abitazioni concesse in comodato come abitazioni principali a figli o genitori; il rinnovo delle detrazioni rafforzate per interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico, oltre che per acquisto di mobili; l'assegnazione agevolata di immobili ai soci di società.

Gli obiettivi da perseguire, sui quali ci siamo soffermati nel corso dell'Assemblea, sono solo una selezione di quelle che dobbiamo considerare le priorità del settore: la detassazione degli immobili locati ad uso non abitativo; la liberalizzazione dei relativi contratti; la stabilizzazione e l'estensione della cedolare secca del 10%; il ripristino della deduzione per i redditi da locazione nella misura del 15%; l'eliminazione della tassazione dei canoni non riscossi; la soppressione dell'Irpef dovuta su parte degli immobili non locati; la riconduzione ad equità della tassa sui rifiuti; un'applicazione corretta del partenariato pubblico/privato, da ultimo rilanciato attraverso il Codice degli appalti.

Obiettivi di equità, tutti quelli indicati, ma il cui ottenimento richiede – date le condizioni di finanza pubblica, la scarsa propensione dei Governi a coraggiose politiche di riduzione delle tasse e della spesa pubblica e, comunque, la diffusa opinione che per l'immobiliare si sia "già dato" – sforzi indicibili, anche per uno solo di essi.

Tanto più che Confedilizia deve purtroppo impiegare gran parte del suo tempo a contrastare i pericoli che minacciano la proprietà piuttosto che ad avanzare proposte migliorative. E in Assemblea abbiamo fatto un elenco non esaustivo dei rischi più gravi e più attuali che incombono: una riforma non equa del Catasto, considerato anche l'inserimento del tema nel Documento di Economia e Finanza 2016; la "tassa" sugli ascensori, smascherata da Confedilizia ma ancora latente; la devoluzione ai giudici di pace delle cause condominiali, alla quale il Governo si è però impegnato a porre rimedio; il riordino delle "spese fiscali", dizione con la quale vengono identificate sia vere e proprie agevolazioni sia misure di tutt'altra natura; le sospensioni e/o graduazioni degli sfratti, spesso surrettizie e soprattutto in sede locale; la legislazione punitiva sulle locazioni brevi, realizzata da parte di diverse normative regionali ma incombente anche a livello nazionale; l'assurdo censimento degli immobili "sfitti, non utilizzati o abbandonati", previsto dal progetto di legge sul consumo del suolo; gli stringenti vincoli per gli immobili adibiti a cinema, teatri e librerie, disposti da un disegno di legge del Governo; oltre a richieste "storiche" ma continuamente riproposte, come l'assicurazione obbligatoria anticalamità e il fascicolo del fabbricato.

Gli impegni, insomma, sono molti. Ma ci aiuta ad affrontarli con fiducia e speranza la consapevolezza di essere parte di una grande Organizzazione.

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

Toh, che notizia!

ItaliaOggi del 15.4.'16 pubblica, tra le informazioni a pagamento, una "lettera aperta" dell'Anutel al ministro Alfano e al sottosegretario Bocci, con cui l'Associazione nazionale uffici tributi enti locali chiede una "proroga del termine" (fissato al 30.4.'16) "per l'approvazione del bilancio di previsione 2016-2018". Toh, che notizia!, vien subito da dire... È da vent'anni circa che, ogni anno, il termine in questione viene prorogato!

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale
corsi iniziale e periodico

Sabato	14 maggio, ore 15	Roma
Sabato	28 maggio, ore 15	Sassari
Sabato	4 giugno, ore 15	Napoli
Sabato	18 giugno, ore 15	Lecce
Giovedì	14 luglio, ore 15	Palermo
Sabato	1° ottobre, ore 15	Messina

SBLOCCO SFERRATI,
NON È SUCCESSO
NIENTE

Alla fine del 2014, un ministro serio – l'on. Maurizio Lupi (costretto a dimettersi dal solito sputtanamento orchestrato dai soliti giornaloni, neanche a dire ovviamente infondato) – ha messo fine alla liturgia annuale (che durava – praticamente – dalla fine della seconda guerra mondiale) del rinnovo del blocco degli sfratti. Il suo successore Delrio ha – meritoriamente – lasciato le cose come le ha trovate. Con lo sblocco, dunque, cosa è successo? Niente, niente di niente.

Per decenni ci avevano raccontato (giornaloni compresi, anzi: in testa) che sarebbe capitato il finimondo, che la gente sarebbe finita sotto i ponti... e via fantasticando. Invece, non è successo proprio niente, ma niente di niente. Al di fuori, naturalmente, delle comuni difficoltà di qualche meno abbiente. Difficoltà che – fin che si racconterà la favola di risolverle con l'edilizia pubblica (per spendere soldi, sprecare altro territorio e fornire case – in realtà – agli occupanti abusivi) – continueranno, naturalmente.

Boccia eletto
alla Confindustria

Vincenzo Boccia è il nuovo presidente della Confindustria.

Gli formuliamo i migliori auguri di *Buon lavoro*, nella certezza che continueranno i buoni rapporti sinora intervenuti con Confedilizia e da sempre in atto.

Scalfarotto
sottosegretario
per lo sviluppo
economico

Nuovo avvicendamento tra le fila dell'Esecutivo. Ivan Scalfarotto ha lasciato l'incarico di Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio per assumere la medesima funzione presso il Ministero dello sviluppo economico. Scalfarotto avrà la responsabilità del commercio internazionale e dell'attrazione degli investimenti esteri verso il nostro Paese.



da *IL FOGLIO*, 20.4.'16

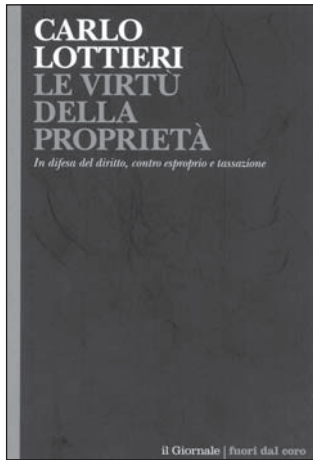
LA PROPRIETÀ
BALUARDO
DELLA LIBERTÀ

Il Presidente del nostro Centro studi (nonché Presidente di Assopopolari), Corrado Sforza Fogliani, ha tenuto una lezione ai giovani che frequentano la *Scuola di liberalismo* organizzata dalla Fondazione Scoppa di Cantanzaro. Argomento: "La proprietà baluardo della libertà".

Circolare Entrate
con risposte Telefisco

La circolare n. 12/E dell'8.4.'16 riporta ed "ufficializza" le risposte dall'Agenzia delle entrate a quesiti posti su alcune misure contenute nella legge di stabilità (ma non solo) in occasione del convegno Telefisco 2016. I relativi testi sono stati pubblicati sul numero di marzo di *Confedilizia notizie*.

PROPRIETÀ È LIBERTÀ



Sopra, la copertina della pubblicazione curata dal prof. Carlo Lottieri ed edita dal quotidiano *il Giornale*. Il prezzo è di 2,50 euro più il prezzo del quotidiano.

Il testo - frutto di una collaborazione tra Confedilizia e Centro Studi Impresa Lavoro - mette in risalto l'importanza della proprietà nella storia della cultura occidentale e la forza degli argomenti a suo favore. Il tutto, attraverso brevi scritti di autori che vanno da Aristotele a Luigi Einaudi, accompagnati da riflessioni del prof. Lottieri.

Aprono la pubblicazione una nota del Presidente confederale (riportata nella prima pagina di questo numero di *Cn*) e un'altra del Presidente del Centro Studi Impresa Lavoro.

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

il graffio

Razzi ci mette la firma

Anche quest'anno il senatore **Antonio Razzi** ha twittato «buona Pascuetta» scatenando le ironie del web. È il secondo anno di fila che il parlamentare appassionato di Berlusconi e Corea del Nord scrive «Pascuetta». Gli errori - più o meno volontari - sono diventati la sua firma. Proprio come la X.

da *Libero*, 29.3.'16

PERSONALITÀ

**Carla Ruocco
deputata
MoVimento 5 stelle**



L'attività politica di Carla Ruocco ha un avvio recente, come per molti degli eletti nel M5s.

Nata a Napoli il 28 luglio 1973, si è laureata in Economia e commercio nella sua città, divenendo poi commercialista. Dopo aver operato in alcune società come revisore dei conti, è diventata funzionario territoriale dell'Agenzia delle entrate. Nel 2015 è stata eletta alla Camera, per il M5s, nella circoscrizione Lazio 1.

Da allora opera attivamente nella Commissione Finanze, di cui è stata vicepresidente durante il primo biennio della legislatura. Fa altresì parte della Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria. All'interno del movimento pentastellato, è considerata fra i maggiori titolati a esprimersi sull'intero settore economico. La sua rilevanza politica è cresciuta da quando, nel novembre 2014, è diventata componente del cosiddetto direttore del Movimento, unica donna con altri quattro colleghi deputati.

La sua attività parlamentare è intensa, tanto per numero d'interventi, quanto per molteplici documenti sottoscritti. Sia in commissione sia in aula, sono ascoltate le posizioni che esprime in materie quali fisco, bilanci, economia, credito, frutto di documentate analisi sui problemi che man mano si pongono. Sul piano politico le sue dichiarazioni sono sempre tenute in conto dai mezzi d'informazione, siccome provenienti da chi, di fatto, si trova ai vertici del movimento fondato da Beppe Grillo. Numerose sono quindi le sue presenze, interviste e altresì polemiche, anche nel mondo televisivo.

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali**

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

“Lettere di Yonathan Netanyahu” presentato da Ferrara alla Sala Einaudi

Nella Sala Einaudi della sede di Confedilizia, alla presenza di un folto pubblico, è stato presentato il libro “Lettere di Yonathan Netanyahu” edito da Liberilibri. Dopo un saluto introduttivo del Presidente confederale, ne hanno discusso, con il curatore Michele Silenzi, Giuliano Ferrara e Fiamma Nirenstein.

Le lettere di Yonathan Netanyahu, fratello maggiore dell'attuale primo ministro Benjamin, scritte tra il 1963 e il 1976, sono un involontario romanzo di formazione. Brillante tenente colonnello israeliano, morto in azione ad appena trent'anni, Yonathan Netanyahu, nelle lettere scritte ai familiari, agli amici e alle donne della sua vita, traccia la drammatica parabola di un ragazzo che si fa uomo in uno dei luoghi più difficili del mondo. Un giovane studente ammesso ad Harvard che decide di tornare nel suo Paese, di rimanere nell'esercito e combattere per il suo ideale: la sopravvivenza di Israele. La breve vita di Yonathan, nel corso della quale egli combatterà la Guerra dei sei giorni e quella dello Yom Kippur - ma in realtà vivendo in uno stato di guerra permanente - è dunque un documento storico, inusuale per i nostri tempi, che ci restituisce la dimensione eroica dell'uomo.

Un modo per riflettere sulle sfide della contemporaneità non solo d'Israele ma di tutto l'Occidente. Un esempio, Yonathan, di quali scelte potremmo essere chiamati a prendere per rispondere alle minacce che incombono sul presente.

La registrazione video/audio integrale dell'evento è disponibile sul sito Internet confederale.

COMUNICAZIONE ANTITERRORISMO, LE ULTIME NOVITÀ

Il 29.1.'16 è entrato in vigore il d. lgs. 22.1.'16, n. 10, con il quale - tra le altre disposizioni - è stato indicato nel Questore competente per territorio (e non più genericamente nell'autorità locale di pubblica sicurezza, come prima riportava la norma), il soggetto al quale deve essere comunicata, nel caso in cui venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, non soggetto a registrazione in termine fisso, l'informativa di cui all'art. 12 del d.l. 21.3.'78, n. 59 (meglio nota come “comunicazione antiterrorismo”). La normativa in questione

(art. 2, d.l. n. 79/'12, come convertito) prevede che tale obbligo possa essere assolto anche mediante l'inoltro di un modello informatico approvato con decreto del Ministero dell'interno, “adottato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, che ne stabilisce altresì le modalità di trasmissione” (decreto peraltro, da quello che risulta, ancora non emanato, nonostante siano trascorsi quasi 4 anni dalla previsione originaria). Tale adempimento, ricordiamo, interessa casi residuali quali, per esempio, il comodato verbale.

Revisione del Catasto, il Parlamento detta le condizioni

Le Commissioni Finanze di Camera e Senato sono chiamate ad esprimere il loro parere sul Documento di Economia e Finanza 2016.

Alla Camera la maggioranza dei Commissari nell'esprimere il parere favorevole ha, tra l'altro, evidenziato l'opportunità di portare a compimento la revisione dei valori catastali in un'ottica di razionalizzazione del sistema, di perequazione tra i contribuenti e di tutela degli stessi rispetto ad ulteriori inasprimenti dell'imposizione immobiliare.

Al Senato, i componenti dell'omologa Commissione, hanno espresso parere favorevole con la condizione che ai fini della revisione dei valori catastali si tenga conto della necessaria salvaguardia del principio di invariabilità del gettito.

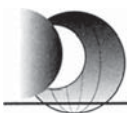
Gli eufemismi non veritativi di Francesco

Escogitazioni rischiose di un'attività pastorale. Perché l'esortazione apostolica sulla letizia dell'amore licenziata dal Papa mostra una chiesa che vuole redimere il mondo redimendosi agli occhi del mondo

da *IL FOGLIO*, 9-10.4.'16

La Chiesa cattolica vuole redimere il mondo redimendosi agli occhi del mondo, è il progetto che parte dalla fatale abdicazione di un Papa teologo, successore di un Papa moralista e profeta, e dall'elezione di un Papa callejero, sociale, ecologico, pastorale, infermiere nell'ospedale da campo

SISTEMA CONFEDILIZIA

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Quasi metà dell'agricoltura italiana è... in affitto

Dal Rapporto 2015 dell'Istat risulta che le aziende agricole italiane sono circa 1,5 milioni, con una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) pari a oltre 12,4 milioni di ettari. La dimensione media aziendale a livello nazionale è di 8,4 ettari.

Il Rapporto 2015 conferma la situazione strutturale dell'affitto in Italia che era già emersa dai risultati del Censimento generale dell'agricoltura del 2010.

Nel 2015 la SAU in affitto o in uso gratuito a livello nazionale ammontava a oltre 5,2 milioni di ettari, pari al 42,1% della SAU totale.

Nel 2010 l'affitto, con circa 4,9 milioni di ettari, rappresentava il 38,2% della SAU totale e la dimensione media aziendale era di 7,9 ettari.

Prendendo in esame i dati del Censimento generale del 2000 si vede che la SAU in affitto in 15 anni è passata dal 25,2% al 42,1% e la superficie media aziendale da 5,5 ettari a 8,4 ettari.

L'Istituto dell'affitto si conferma quindi lo strumento più duttile per rendere disponibile la terra alle aziende agricole.

Giuseppe Visconti confermato Presidente

Giuseppe Visconti è stato rieletto Presidente della Federazione nazionale della proprietà fondiaria per il triennio 2016-2018. La conferma è giunta da parte del nuovo Consiglio direttivo, in precedenza eletto dal Congresso dei delegati, e così ora composto: Alessio Agliardi, Massimo Arlotta Tarino, Ettore Bellettato, Pietro Berlingieri, Giovanni Bertora, Ippolito Bevilacqua, Claudio Biscaretti di Ruffia, Edoardo Bodo di Albaretto, Ettore Cantù, Ettore Casadei, Giorgio Cicogna Mozzoni, Mario Cicogna Mozzoni, Achille Lineo Colombo Clerici, Pietro Cordero di Montezemolo, Gian Filippo Del Bono, Ugo Dozzio Cagnoni, Leonardo Fassati, Pietro Fenaroli Valotti, Pietro Fracanzani, Giuseppe Franchin, Mario Guidi, Paolo Jacini, Giuseppe Marcello del Majno, Carlo Marietti, Giangiacomo Medici di Marignano, Maria Teresa Melchior, Franco Mondadori, Bernardo Negri da Oleggio, Piero Olmo, Michele Orlando, Camillo Paveri Fontana, Carlo Radice Fossati, Giuseppe Rota, Corrado Sforza Fogliani, Giorgio Spaziani Testa, Diana Theodoli Pallini, Giuseppe Visconti.

Il Collegio dei revisori dei conti sarà così composto: Gerolamo Gavazzi (Presidente); Francesco Bergamasco e Giancarlo Melzi D'Eril (effettivi); Marzia Lombardelli e Andrea Sperandini (supplenti).

Il Collegio degli arbitri sarà così composto: Enrico Perego (Presidente); Giuseppe Barbiano di Belgiojoso, Aldo Carletti, Gianfranco Miglioli e Silvia Pagliazzo (effettivi); Alberto Massa Saluzzo e Paolo Cielo (supplenti).

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Privacy e recupero crediti":
il nuovo vademecum del Garante

Quali dati personali si possono trattare nell'ambito dell'attività di recupero crediti? Quali sono le prassi ritenute illecite? Come vanno conservati i dati? Esiste un diritto alla riservatezza del debitore? A queste e ad altre domande risponde il nuovo vademecum predisposto dal Garante per la protezione dei dati personali.

La guida sintetica – suddivisa in otto sezioni (principii generali, il recupero crediti e i dati personali; le prassi illecite; quali dati posso trattare?; l'informativa; la conservazione dei dati; l'esercizio dei diritti; documenti di riferimento) – spiega in modo semplice e immediato a quali principii si debbano ispirare coloro che legittimamente svolgono attività di recupero del credito nonché le garanzie riconosciute al debitore.

Il vademecum, che riporta anche i riferimenti ai principali provvedimenti dell'Autorità sull'argomento, può essere scaricato in formato digitale all'indirizzo www.garanteprivacy.it

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro con Stefano Parisi

Gli operatori immobiliari di Aspesi hanno incontrato il candidato Sindaco di Milano del Centrodestra Stefano Parisi per un confronto programmatico in vista delle prossime elezioni comunali.

Il Presidente dell'Associazione Federico Filippo Oriana ha focalizzato il suo intervento sull'idea di "Milano capitale", ossia sull'invito al futuro Sindaco a non indirizzare la nuova Amministrazione solo verso i residenti. "Milano – ha detto Oriana – ha questa specialità unica in Italia di vedere presente una popolazione reale doppia di quella residente. Questo sia per un pendolarismo quotidiano o settimanale di lavoratori e professionisti provenienti dall'hinterland e da tutto il Nord Italia, sia per un mondo di imprenditori e di creativi che, pur non essendo milanesi di origine, vi vivono. E questo anche e soprattutto per le sue eccellenze, ovvero università, moda, alta tecnologia, sistema sanitario, cultura e servizi ad alto valore aggiunto".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Novità da parte dell'Inail

Il datore di lavoro che debba denunciare un infortunio o una malattia professionale, non sarà più obbligato ad allegare il certificato medico alla denuncia di infortunio all'Inail. Sarà infatti il medico o la struttura che presta la prima assistenza ad avere l'incombenza di spedire all'Istituto, per via telematica, il suddetto certificato. Tale novità è in vigore dal 22 marzo, data in cui sono diventate operative le modifiche al Testo unico Inail ad opera dell'art. 21, d.lgs n. 151/15.

Si ricorda, inoltre, che il datore di lavoro domestico, per eventi con prognosi superiore a tre giorni, è obbligato ad inviare la denuncia di infortunio (Mod. 4bis - prest) all'Inail entro 48 ore, ed anche all'Autorità di pubblica sicurezza, sempre entro 48 ore, per gli eventi con prognosi superiore a trenta giorni. Si precisa, infine, che il settore domestico è escluso dall'obbligo di comunicazione telematica della denuncia di infortunio.



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

Anno europeo per la cultura

Il Forum europeo per la cultura, evento biennale organizzato dalla Commissione europea che, tra l'altro, ha lo scopo di sostenere e potenziare l'innovazione nei settori culturali e creativi dell'Unione nel rispetto dell'autonomia propria di ogni Stato membro dell'Ue, ha proposto l'indizione, nel 2018, dell'Anno europeo per la cultura. Sarà l'occasione per condividere e riconoscere che la ricchezza e la diversità del patrimonio culturale europeo, materiale e immateriale, costituiscono una straordinaria risorsa identitaria e un fattore di coesione sociale, di dialogo, di sostenibilità e qualità dello sviluppo.

HOMELINK INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale

HOMELINK ITALIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Giovanni Pugliatti eletto Presidente

Cambio al vertice dell'organizzazione leader in Italia per lo scambio di casa. Giovanni Pugliatti succede ad Annalisa Rossi alla presidenza della Homelink Italia e si prepara a rilanciare lo scambio di casa in Italia.

Tutti i dettagli sulle modalità di gestione del rapporto di detto istituto, che ha costituito una delle prime espressioni della *sharing economy* nel nostro Paese, sono disponibili sul sito Internet dell'organizzazione – con la quale la Confedilizia ha stipulato una convenzione che prevede una riduzione sul pagamento della quota associativa annuale – all'indirizzo www.homelink.it



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Chi fa i lavori in casa? Identikit della Nielsen

In Italia sono ancora le donne a occuparsi in misura prevalente delle pulizie domestiche (56%), contro una media europea più bassa (49%). Il dato emerge da una ricerca realizzata da Nielsen su un campione di oltre 30.000 individui in 61 Paesi tra i quali l'Italia. Nelle case italiane – si legge sull'Adnkronos – la scopa tradizionale è usata dal 74% della popolazione, mentre il mocio dal 56%, diversamente dagli europei, più orientati a fare uso di quest'ultimo (64%). I prodotti per il bucato devono avere un'azione disinfettante per un italiano su tre (32%), e una profumazione gradevole (36%).

Per ciò che concerne, invece, la suddivisione dei compiti nelle pulizie domestiche e il ruolo delle donne, in Francia e Regno Unito sono rispettivamente il 52% e il 50% i casi in cui sono queste ultime ad accollarsene il peso. Il dato scende in Germania (47%) e, a sorpresa, in Spagna (40%). Ma è il Nord Europa a condurre la classifica degli uomini maggiormente responsabili nelle attività di casa. In Svezia, infatti, la percentuale dei rappresentanti del sesso maschile dediti a questo genere di attività sale al 21%, contro una media europea del 15%. Gli uomini che si occupano delle pulizie in Italia si attestano al 17%, rimanendo comunque al di sopra della media Ue, pur considerando che le famiglie monocomponenti maschili su base nazionale pesano per il 13% sul totale famiglie (Istat, censimento 2011).

Dal punto di vista, infine, della collaborazione tra i partner nel nostro Paese, occorre evidenziare che ciò avviene nel 19% delle unità familiari, ben al di sotto della media europea (30%). Secondo tale parametro, la vicina Francia registra un valore pari al 27%, mentre Regno Unito e Germania si collocano rispettivamente al 21% e 25%.

Il trust liquidatorio va tassato con imposta fissa

Il tema del trust liquidatorio è stato recentemente affrontato da uno studio del Notariato rubricato "Il trust liquidatorio e il trust a supporto di procedure concorsuali", pubblicato il 2 marzo 2016 (nota n. 305/2015). A seguito delle numerose pronunce giurisprudenziali degli ultimi anni (*ex multis*: Cass. 9.5.'14, n.10105, Trib. Forlì 4.2.'15, Ravenna 22.5.'14, Milano 28.3.'14) circa l'ammissibilità di un trust istituito nelle procedure di liquidazione societaria o a supporto di procedure concorsuali, la nota del Notariato offre alcune indicazioni.

Innanzitutto, secondo il Notariato è possibile distinguere diversi tipi di trust finalizzati alla liquidazione dei creditori conseguente al fallimento, determinandone l'ammissibilità in taluni casi e l'inammissibilità in altri, ed in ogni caso raccomandando una certa prudenza nella costituzione di tale tipologia di trust. La giurisprudenza, infatti, come sottolinea lo studio, ha identificato come sicuramente meritevole di tutela il trust istituito dall'imprenditore *in bonis* in un contesto pre-liquidatorio con lo scopo di tutelare il patrimonio da creditori "pericolosi", assicurandone il pagamento e mettendo a loro disposizione alcuni beni destinati alla loro soddisfazione quali beneficiari di un siffatto trust, creando dunque una sorta di prelazione atipica (c.d. trust protettivo). Da ritenersi, altresì, ammissibili, sono le fattispecie del c.d. trust di salvataggio e del trust puramente liquidatorio, seppur con alcune limitazioni ed una certa prudenza nella loro applicazione. Il primo si riferisce alla fattispecie in cui un imprenditore in stato di crisi reversibile istituisca un trust con lo scopo di scongiurare un'istanza di fallimento o volto a favorire e supportare una soluzione negoziale della crisi: in tal caso l'art. 160, comma I, lettera a), l.f. sembrerebbe ammettere, o meglio, non escludere, la costituzione di un trust a supporto di procedure concorsuali ed in particolare di quelle di concordato preventivo, nei limiti della tutela dei creditori del disponente anche alla luce del nuovo art. 2929 bis c.c.

Il secondo tipo di trust considerato ammissibile – sul quale si è altresì espressa la Cassazione con la sentenza n.10105 del 9.5.'14 – è quello mediante il quale si realizza una modalità alternativa alla liquidazione come disciplinata dagli art. 2487 ss c.c., che consente al trustee di eseguire le operazioni di liquidazione e all'impresa liquidata di cancellarsi dal Registro delle imprese: anche qui l'ammissibilità è concessa nei limiti del rispetto degli interessi del ceto creditorio, sempre con la raccomandazione di una certa prudenza nel suo utilizzo. Non può, invece, accordarsi tutela né di conseguenza ritenersi ammissibile il c.d. trust "falsamente" liquidatorio, cioè utilizzato dall'imprenditore già decotto con l'unico scopo di ostacolare le pretese creditorie e di procrastinare il fallimento di un'impresa già in stato di conclamata insolvenza. In conclusione, alla luce sia della nota del Notariato che della recente giurisprudenza, il trust liquidatorio può ritenersi ammissibile, ma mai a discapito del fallimento che dovesse intervenire ovvero dei creditori. Occorrerà, di volta in volta, un'analisi delle circostanze e dello scopo che il trust istituito si prefigge, per determinarne l'ammissibilità.

Con riferimento alla tassazione del trust liquidatorio, la Ctp di Lodi, con la sentenza n. 7/01/2016, si è espressa a favore dell'applicazione dell'imposta fissa, sulle orme dell'impostazione data dalla più recente giurisprudenza di legittimità. L'applicazione, infatti, dell'imposta di successione e donazione cui sarebbe soggetto il trust, muove da diversi presupposti quali l'intento di liberalità, l'arricchimento di uno o più beneficiari ed un effettivo trasferimento di immobili. Elementi che, come riscontrato dai giudici tributari, mancano nel trust di scopo liquidatorio, con la conseguenza che questo va tassato con l'imposta di registro e le ipocatastali in misura fissa.

Per ulteriori approfondimenti consultare il sito www.assotrusters.it

Assotrusters in audizione al Senato

Il Presidente di Assotrusters Andrea Moja ha illustrato dinanzi alla Commissione Lavoro del Senato, nel corso di un'audizione sul disegno di legge recante "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare e istituzione del fondo «Dopo di noi»", l'importanza che rivestono gli incentivi fiscali previsti nella citata proposta per dare impulso al trust, strumento con il quale è possibile tutelare, in modo pieno e completo, le persone affette da disabilità grave assicurando loro una continuità di cure ed assistenza anche successivamente al venire meno del sostegno familiare.

Sul sito Internet confederale è disponibile la registrazione audio dell'intervento del Presidente Moja.



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

Anbba ed il progetto "Whistleblower"

Anbba ha partecipato, nella splendida cornice del Museo Ferroviario di Pietrarsa, all'edizione del Piano strategico del turismo, denominata "Italia Paese per Viaggiatori", che si è tenuta dal 7 al 9 aprile a Pietrarsa (NA).

Le motivazioni che hanno stimolato gli organizzatori sono molte: dall'insufficiente innovazione tecnologica alla scarsa reattività alle trasformazioni del mercato e all'esistenza di condizioni sfavorevoli per l'attività delle imprese. Recuperare terreno sul piano dell'innovazione, delle tecnologie digitali, della valorizzazione del patrimonio artistico e culturale e del territorio, del rapporto qualità-prezzi, del marketing, sono tra gli obiettivi più ambiziosi.

Anbba ha approfittato dell'occasione per presentare il suo progetto "bottom-up", che punta – come strumento di accelerazione dello sviluppo del turismo – sulle famiglie che già hanno fatto moltissimo in questo senso, peraltro senza alcun aiuto pubblico, partendo semplicemente dall'amore per le proprie abitazioni, per l'ospitalità, per il territorio e per l'ambiente. Perciò Anbba ha deciso di lanciare il suo progetto denominato "Whistleblower", traduzione letterale di "suonatori di fischietto", con il quale l'Associazione desidera trasformare i suoi associati in presidi delle città per il controllo e la denuncia di attività illecite contro il patrimonio artistico e culturale, il degrado, le offese all'ambiente ed al territorio. Sarà l'Associazione a veicolare queste denunce, innanzitutto per evitare che i cittadini vengano fatti oggetto di ritorsioni, ma anche per sostenere e rilanciare le segnalazioni, e controllare che venga effettuato un intervento da parte delle Istituzioni. La mail di contatto dove inviare le segnalazioni è whistleblower@anbba.it.

"Whistleblower" è un progetto semplice ma efficace per proteggere e rendere fruibile l'immenso patrimonio che abbiamo ereditato, per produrre ricchezza diffusa per il benessere dei cittadini, con l'ambizione di consegnarlo intatto alle generazioni future.

A differenza dell'albergo tradizionale, infatti, il settore neo-alberghiero diffuso non può sopravvivere in situazioni di degrado e l'ambiente limitrofo è condizione essenziale per il buon esito delle attività ricettive e per la fidelizzazione della clientela.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASAGES

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Il ministro Franceschini visita l'archivio del Banco di Napoli**

Come si legge su *Il Mattino*, in occasione della sua visita all'archivio storico del Banco di Napoli, il ministro Franceschini ha dichiarato che tale archivio "è un modello da copiare, non solo per il valore della storia ma per dare occasioni a un turismo colto e intelligente: è la dimostrazione che si può fare conservazione e tutela ma anche promozione".

Nella capitale partenopea, in via dei Tribunali, c'è, infatti, la più imponente raccolta archivistica di documentazione bancaria al mondo. Più di un miliardo di documenti originali, 17 milioni di nomi, 80 chilometri di carte sistemati in 330 stanze. "L'attività bancaria è nata qui, nei vicoli di Napoli nel 1463", spiega il presidente della Fondazione Banco di Napoli, Daniele Marrama, prima di accompagnare il ministro nel cuore del percorso museale, attivo nell'archivio e denominato "Kaleidos". Sei tappe inserite all'interno de "il Cartastorie", progetto multimediale con una serie di laboratori. Ambienti tappezzati di antichi faldoni dove video, proiezioni, suoni, fanno da sfondo a un inedito viaggio nel cuore della storia napoletana redatto in italiano e in inglese e realizzato da Stefano Gargiulo e dal suo team artistico e tecnico. Nota musicale: il ministro è stato accolto dalle opere di Bach eseguite da Cecilia Laca, spalla dell'orchestra del San Carlo.

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**Edilizia residenziale pubblica e riparto di giurisdizione**

In tema di edilizia economica e popolare, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario "trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della Pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato"

Così il Tar dell'Abruzzo (Pescara, Sez. I) con pronuncia n. 158 del 7.3.'15.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gaddo della Gherardesca nuovo Presidente

Gaddo della Gherardesca è il nuovo Presidente dell'Adsi. Succede - per il triennio 2016-2018 - a Moroello Diaz della Vittoria Pallavicina, che ha guidato l'Associazione per due mandati.

In precedenza, l'Assemblea dei soci aveva rinnovato il Consiglio direttivo, il Collegio dei revisori dei conti e il Collegio dei probiviri, che risultano composti come di seguito indicato.

Consiglio Direttivo: Gaddo della Gherardesca; Immacolata Afan de Rivera Costaguti; Alessandro Barbiano di Belgiojoso; Vittorio Giulini; Orazio Zanardi Landi; Giada Lepri; Giovanni da Schio; Clotilde Trentinaglia de Daverio Corsini; Lorenza Mochi Onori.

Collegio dei Revisori dei Conti: Francesco Bucci Casari; Francesco Schiavone Panni; Carlo Schiaffino; Alessandro Tana.

Collegio dei Probiviri: Prospero Colonna; Filippo Beraudo di Pralormo; Leopoldo Mazzetti; Sergio Gelmi di Caporiacco; Francesco Zerbi.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protocollo d'intesa contro i falsi mediatori

Presso il Tribunale di Bolzano è stato siglato un protocollo d'intesa per contrastare l'abusivismo nel settore immobiliare. L'accordo prevede la collaborazione tra Camera di commercio, Procura locale, Guardia di Finanza, Consiglio notarile di Bolzano, Fiaip e Associazione Mediatori Alto Adige (Fimaa).

In base all'accordo, il Consiglio notarile comunicherà alla Camera di commercio i nominativi delle persone individuate dai notai come mediatori abusivi in occasione della loro attività di rogito dei contratti di compravendita. Il ruolo della Camera di commercio è quello di segnalare alla Procura della Repubblica e fornire alla Guardia di Finanza i nominativi delle persone individuate quali possibili mediatori abusivi. La Guardia di Finanza accerterà l'eventuale esercizio abusivo dell'attività di mediazione, comunicando l'esito alla Camera di commercio, la quale irrogherà le sanzioni amministrative.



ANIA

Associazione
Nazionale fra le
Imprese Assicuratrici

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro tra Ania e Sindacati per il rinnovo del contratto di lavoro

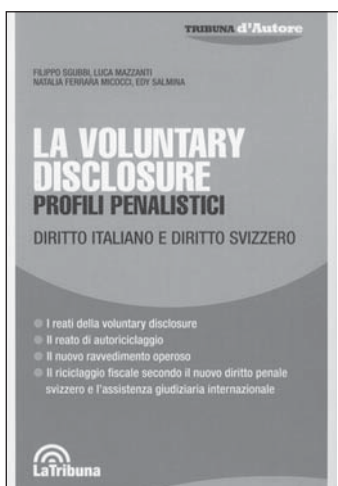
Il Sole 24Ore, in un articolo del 14.4.'16, dà conto di un incontro tra Sindacati e Ania sul rinnovo del contratto di lavoro che interessa oltre 48mila lavoratori. Nell'articolo si evidenzia, in particolare, come i Sindacati abbiano constatato la disponibilità dell'Associazione che rappresenta le imprese di assicurazioni a discutere, fra l'altro, su temi come gli scatti di anzianità e l'orario di lavoro. Circonstanza che rappresenta un tassello importante - conclude il pezzo giornalistico - per arrivare alla conclusione della trattativa.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO**SAN MARCO DEI SABARIANI (BN)**

Nella cripta della chiesa beneventana di San Marco dei Sabariani si trovano - scrive Antonio De Capua su *Giornale dell'Arte* - degli affreschi medievali che sono una delle poche testimonianze del dominio longobardo in questa città. La cripta con il suo prezioso tesoro d'arte è venuta alla luce nel 2007 durante lavori stradali ed è stata ripulita per essere però subito dopo trascurata e in seguito abbandonata, al punto che non è mai stata aperta al pubblico. Nel dicembre dello scorso anno la Soprintendenza Belle Arti si è svegliata e, dopo un sopralluogo nella cripta, ha constatato con stupore che la stessa era protetta solo da una lamiera e che, dopo quasi duemila anni, gli affreschi si stanno sgretolando e rischiano di andare del tutto perduti. Con questo articolo - conclude De Capua - vorremmo sia denunciare l'irresponsabile comportamento di chi di dovere, che invece conserva e restaura la vicina chiesa di Santa Sofia, anch'essa decorata dai Longobardi, solo perché protetta dall'Unesco, sia fare un appello affinché si raccolgano al più presto i 20mila euro necessari per le più urgenti operazioni di recupero di queste importanti e rarissime opere d'arte.

28

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

SEGNALIAMO

LALENTE DI INGRANDIMENTO

Texas Ratio

L'ultimo indice che si sono inventati (a suo tempo si inventarono il Roe: da cui gli alti stipendi e le alte liquidazioni di manager vari, a scapito del fondamentale valore del patrimonio) è il Texas Ratio (così chiamato perché venne applicato per la prima volta a banche texane). Calcola il rapporto tra crediti lordi deteriorati e il patrimonio disponibile più gli accantonamenti, confrontandoli con il valore 100: quando la banca è solida l'indice è inferiore a 100; se lo supera, ha bisogno di capitale.

Come tutti gli indici, anche il Texas va confrontato fra banche dello stesso tipo, a seconda che facciano sia raccolta che impieghi o solo (anche praticamente) raccolta.

Bignamino

Il "bignamino" è un piccolo manuale in cui sono riassunte le nozioni basilari di una determinata materia scolastica. Il termine deriva da Ernesto Adamo Bignami (1905-1958), autore-editore, a partire dagli anni '30, di una fortunata serie di volumetti tascabili di questo tipo.

CINGUETTI
www.confedilizia.it

Lo Stato – per sua natura – è più conservatore di chiunque. Le sue (lasciamo stare le apparenze, guardiamo alla realtà) ferrovie sono le sole che mantengono le classi. Italo le definisce "livelli di servizio"

Cinque chiamate al giorno. E' lo staking da call center. Un ex bancario di Imperia denuncia la persecuzione alla magistratura. "Ormai non riesco più a vivere" (Il Giornale 3.3.'16)

Più tasse, meno servizi. Le città inefficienti tartassano le famiglie. Là dove la qualità della vita è al minimo, si pagano tributi da record (Il Giornale 22.11.'15)

STATO. Con la s minuscola, lo stato mi piace di più. È una scelta ideologica, lo ammetto. Ma Einaudi lo scriveva così. Anche da capo – appunto – dello stato

A "Striscia la notizia" un funzionario della Orlandi. "Sì, le Entrate vi fregano sulla casa". "Supervalutiamo gli immobili e mandiamo una sanzione. Il proprietario, per paura, alla fine paga". (Libero 18.3.'16)

TASSA RIFIUTI

Gianni Trovati

Un'incompiuta che finisce per premiare l'inefficienza

Modificata cinque volte in cinque anni, con un diluvio di sigle che ha confuso le idee ai contribuenti e anche a qualche addetto ai lavori, la tassa rifiuti continua a essere un'eterna incompiuta che premia l'inefficienza più della qualità del servizio. La ragione è nell'impianto stesso della tariffa, che viene calcolata per finanziare integralmente la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti senza però che nessuno misuri fino a dove i costi sono dovuti al servizio effettivo, e dove invece sono alimentati da assunzioni di troppo, bacini inadeguati o infrastrutture scadenti. In pratica, se l'azienda di una città si è caricata di organici sovradimensionati, magari per rispondere a input politici, gli stipendi dei dipendenti di troppo fanno salire la tariffa anche se magari i rifiuti restano per strada, oppure finiscono tutti in discarica perché la differenziata resta un miraggio. Dove il servizio è peggiore, poi, cresce l'evasione, perché i problemi si concentrano in genere nei territori più difficili e quando la città è sporca la tentazione

di non pagare aumenta, e il paradosso si completa perché la tariffa sale anche per compensare i mancati incassi.

Il fatto è che l'igiene urbana è stata per troppo tempo un settore "dimenticato" dalla politica, al punto da essere l'unico servizio pubblico privo di un'Autorità di regolazione. Ora la riforma Madia prova a invertire la rotta, affidando il settore all'Authority che oggi si occupa di energia e acqua e rilanciando la spinta alle aggregazioni, per avere operatori più forti e bacini adeguati. La strada è lunga ma la direzione è quella giusta, come confermano i dati dell'ultimo Green Book, la bibbia del settore realizzata ogni anno da Utilitalia, che mostrano bilanci floridi nelle aziende medio-grandi e conti in rosso nelle tante gestioni-polvere. Già, perché accanto ai tanti problemi nell'igiene urbana ci sono anche le eccellenze, fatte di raccolta differenziata, riutilizzo, salvaguardia ambientale e costi in ordine: e spesso presentano ai cittadini bollette più leggere.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

da 24Ore, 30.3.'16

il graffio
Palmira sì, Pompei no

«Nei prossimi giorni vedremo che scelte verranno fatte su Palmira e che tipo di intervento verrà richiesto. Noi siamo comunque pronti con la nostra task force, composta dai carabinieri del nucleo Tutela Patrimonio Culturale e da civili specializzati». Così il ministro dei Beni culturali, **Dario Franceschini**, in merito a un eventuale intervento dei «cascchi blu» della cultura italiani nel sito archeologico di Palmira, riconquistato all'Is dall'esercito siriano. L'ex segretario del Partito democratico ha ricordato che «più di un anno fa abbiamo lanciato l'idea dei caschi blu della cultura». Ma se per Palmira c'è ancora speranza, per Pompei non c'è nulla da fare.

da Libero, 30.3.'16

GIURISPRUDENZA CASA

Condòmini, sono consumatori

“Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale”. Lo ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 10679/15, inedita).

Assemblea e beni comuni

In tema di condominio, “non rientra nei poteri dell'assemblea la deliberazione che determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive, potendo ciascun condòmino interessato far valere la conseguente nullità senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 cod. civ.”. Ineccepibile decisione della Cassazione (n. 5657/15, inedita).

Il verbale fa prova

“Il verbale dell'assemblea condominiale offre – ha detto la Cassazione (sent. n. 16774/15, inedita) – una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condòmino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, provare il suo assunto”.

“Quorum” e condòmini in conflitto di interesse

Preciso intervento del Supremo Collegio. “In tema di condominio – hanno detto i giudici della Cassazione (sent. n. 19151/15, inedita) – le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del «quorum» costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CASI CLINICI
DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Consegna dell'immobile: è necessario redigere un verbale?

All'inizio del rapporto locativo non è certo obbligatorio per legge redigere un verbale di consegna dell'immobile all'inquilino contenente la descrizione dettagliata del bene. Può però essere molto utile eseguire questa formalità per preconstituire una prova dello stato dell'immobile oggetto di contratto, tenuto conto dell'obbligo del conduttore - al termine del rapporto - di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo deterioramento dovuto al normale utilizzo.

In ipotesi di mancata redazione di verbale, l'art. 1590, co 2, c.c. stabilisce la presunzione relativa (dunque superabile da prova contraria) che l'inquilino abbia ricevuto il bene in buono stato locativo.

Quale uso per l'immobile locato?

Nel godere del bene locato il conduttore ha l'obbligo di osservare la cosiddetta diligenza del “buon padre di famiglia” nonché di rispettare la destinazione prevista dal contratto o comunque ricavabile dalle circostanze di fatto esistenti al momento della stipula.

Per diligenza del “buon padre di famiglia” s'intende l'impegno tipico dell'uomo medio nel corretto soddisfacimento dell'interesse del creditore.

Restituzione immobile: si può compensare tra miglioramenti e deterioramenti?

Anche in mancanza di espresso consenso, secondo l'art. 1592, co 2, c.c., è possibile compensare totalmente o parzialmente il valore dei miglioramenti apportati al bene locato dal conduttore con il costo di ripristino dei deterioramenti che l'inquilino ha originato senza colpa grave.

In quanto tempo si prescrive il diritto al canone?

L'art. 2948 c.c. stabilisce la prescrizione breve quinquennale per i canoni di locazione e per

quanto attiene al credito nascente da adeguamento del corrispettivo al costo della vita.

Si applica invece la prescrizione ordinaria decennale per tutte le altre obbligazioni tra proprietario e conduttore (ad eccezione di ciò che attiene gli oneri accessori): credito del conduttore alla restituzione del deposito cauzionale, credito dell'inquilino per somme indebitamente corrisposte, diritto del proprietario al risarcimento del danno per ritardato rilascio, ecc.

Il canone può essere formalmente pagato da un terzo?

Il pagamento del canone di locazione può essere effettuato anche formalmente da un terzo con effetto perfettamente liberatorio per il conduttore, purché il saldo sia effettuato per conto dell'inquilino, conformemente ai termini di contratto e sempre che il proprietario non abbia interesse giuridicamente rilevante - e non di certo emulativo (cfr. in punto Cass. Civ. 3525/85) - ad opporsi; caso questo dell'opposizione meramente scolastica.

Risoluzione per inadempimento del conduttore: quali danni?

In ipotesi di risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento imputabile al conduttore, il proprietario può agire per il risarcimento del danno per l'eventuale mancato reimpiego dell'immobile (lucro cessante) qualora sia in grado di darne prova ed in ogni caso per la mancata riscossione dei canoni fino al termine fisiologico del rapporto (danno emergente). (In punto cfr. Cass. Civ. n. 18510/2007).

Verbale di riconsegna
Uso dell'immobile locato
Compensazione
tra miglioramenti
e deterioramenti
Prescrizione di canone
ed oneri
Pagamento del terzo
Danni da risoluzione
per colpa del conduttore

Corea del Nord
attenti col giornale

In Corea del Nord il concetto di classe non esiste nonostante esso sia un Paese comunista. E – secondo la singolarissima sociologia di regime, l'unica su piazza – la popolazione non è valutata in base al censo, ma al grado di fedeltà o pericolosità rispetto al Sistema. Per il governo la società è suddivisa in tre categorie: la fascia centrale, circa il 28 per cento dei nordcoreani, viene considerata affidabile; la base (45 per cento) non del tutto affidabile; mentre la massa problematica (27 per cento) è scomposta in 21 sottogruppi: cristiani, intellettuali, ex proprietari terrieri, democratici, artisti...

In Nordcorea c'è un unico canale televisivo. È monotematico e il tema è il Leader che visita fabbriche o reparti militari. Le uniche immagini dell'Occidente mostrano file di indigenti davanti alla Caritas, homeless o alcolizzati stesi a terra. I giornali nazionali sono 14. Ma nello sfogliarli bisogna fare maledettamente attenzione. Se vi beccano a piegare un quotidiano su cui è stampata una foto dei padri della patria (una Trinità formata da Kim-il Sung, suo figlio Kim Jong-il, l'attuale Kim Jong-un) rischiate grosso. Avete da temere anche se vi trovano in casa un'immagine dei dittatori con sopra un sospetto di polvere. Il possesso di film sudcoreani è passibile di arresto o peggio. I campi di concentramento sono una decina. Nelle scuole la delazione è materia di insegnamento come la matematica o la storia. Denunciare è un dovere civico. Internet è bandito ovunque salvo che nell'università privata a sud di Pyongyang dove 300 studenti possono navigare senza incorrere in alcun castigo.

La chiesa dell'Immacolata non è riconosciuta dal Vaticano. Motivo? Le ingerenze del regime nella liturgia: sull'altare i celebranti sono obbligati a leggere preghiere inneggianti a Kim il Sung. Poco importa che il Timoniere della Nordcorea moderna sia morto nel 1994. Ufficialmente, il presidente è ancora lui. E i calendari sono regolati sulla sua data di nascita, 1912. Per i nordcoreani il 2016 è quindi l'anno 104 dall'avvento in terra del Grande Leader. Ma il padre di tutti i Kim resta anche un modello estetico: pare che pur di assomigliare il più possibile al nonno quando aveva trent'anni, il dittatore odierno Kim Jong-un si sia sottoposto a sei operazioni facciali.

(il Venerdì, 18.3.16)

TORNARE AL CATASTO REDDITUALE DEL PERIODO LIBERALE

Il Catasto (dal greco κατάστιχον o κατά σίχον: "riga per riga") nacque come strumento di garanzia e di perequazione fiscale. Nel Medioevo, il "governo" (in qualunque forma esso si presentasse) interveniva poco o niente nella vita dei cittadini e non aveva bisogno di grandi mezzi. Le cose cambiarono dal '500 con l'avvento dello Stato moderno, caratterizzato dalla "plenitudo potestatis": il "pubblico" si arrogò (come oggi ancora si arroga) il diritto di intervenire negli affari privati, di regolarli vieppiù, continuamente confinando il diritto e concorre alle sue spese (all'inizio, specie militari) fino a raggiungere l'attuale grado di oppressione fiscale.

Il crescente grado di fiscalità (ancor prima di scatenare rivoluzioni, come in precedenza aveva scatenato rivolte di particolari gruppi sociali, gli abitanti del contado - ad esempio - rispetto agli abitanti delle città e così via) creò l'esigenza di una ripartizione del carico soprattutto in relazione alla reale redditività (fertilità) dei terreni - essendo allora l'imposizione più di carattere generale, essenzialmente di questo tipo - e, ancora, in relazione alle reali possibilità che le singole comunità locali avevano di concorrere alle spese pubbliche (anche allora, non sempre necessarie). Funzionale a questi scopi fu l'istituzione dei Catasti, strumento - dunque - di difesa (e garanzia) delle comunità locali nei confronti dei poteri sovrani e delle loro richieste tributarie, ma strumento anche - e soprattutto - di perequazione tributaria (coloro che esercitavano prerogative feudali erano comunque anch'essi soggetti - per esempio, nei Ducati farnesiani - a tassazione), perequazione alla quale espressamente si intitolò la legge che nel nostro Stato unitario - totalmente ispirato al civile principio reddituale rispetto a quello patrimonialista degli Stati preunitari - varò il nostro primo Catasto (in precedenza, la funzione perequativa era assicurata dai capifamiglia, così come parzialmente ancor oggi avviene negli Stati Uniti, in ispecie nelle numerose comunità volontarie colà esistenti, fondate su accordi di diritto privato). Fu sui Catasti reddituali (e sul loro incentivo a dissodare i terreni) che si fondò, anche e progressivamente, il riscatto da politiche fiscali (specie dell'epoca della dominazione spagnola) che - smodate - avevano causato il declino economico italiano, mortificando la produttività e distogliendo le

risorse finanziarie da utili investimenti. Ed è stato solo successivamente, in tempi a noi assai vicini, che il Catasto ha abbandonato la sua funzione perequatrice e di garanzia, piegato com'è stato ad esigenze meramente di cassa da aumenti a casaccio (prima del 5%, poi del 60%) delle rendite.

Oggi come oggi, la situazione è questa.

La Confedilizia è riuscita, anzitutto, ad ottenere il rinvio *sine die* dell'attivazione del nuovo Catasto (funzionale, e decisivo, allo scopo è stato il Coordinamento interassociativo Catasto, che ha visto riunirsi attorno alla Confedilizia le maggiori organizzazioni di categoria, dall'Abi a Confindustria, da Confartigianato a Concommercio, da Fiaip al Consiglio nazionale notarile e così via). Un incubo scacciato, atteso che esso - secondo i nostri calcoli - avrebbe anche triplicato le imposte.

Sempre per suggerimento della Confedilizia (l'unica organizzazione della proprietà a farsi sentire, oramai), il termine - superato quello previgente, per ignavia di Prefetti e Presidenti di Tribunale - per l'insediamento delle nuove Commissioni censuarie (nelle quali l'organizzazione storica della proprietà sarà ampiamente rappresentata), è stato prorogato al 28 luglio pros-

simo e opererà per le Commissioni che saranno pronte (e non, se tutte siano pronte, com'era finora previsto). È un'opportunità che bisogna cogliere: le Commissioni censuarie sono deputate a correggere i quadri di classificazione (cioè, i quadri che stabiliscono - su indicazione dell'Agenzia entrate - quali categorie siano attribuibili in una data zona censuaria) ed è quindi il momento per stimolarle allo scopo. Una funzione essenziale per il classamento di ogni unità immobiliare.

Il rinvio a tempo indeterminato dell'attivazione del nuovo Catasto (che sarebbe stato, com'è noto, un Catasto anche patrimoniale) deve essere l'occasione per tornare ad un Catasto simile a quelli del periodo liberale, tutti basati sulla redditività degli immobili e quindi, specie al giorno d'oggi, sulla reale capacità contributiva di un proprietario di immobile. Analogamente, bisognerà continuare la nostra battaglia per un contenzioso catastale di merito (l'argomento è affrontato, nei particolari, fin dall'introduzione al mio *Codice delle Commissioni censuarie*, ed. La Tribuna), oggi paradossalmente mancante pur nell'ambito di uno Stato che - alcuni - chiamano ancora di diritto.

Corrado Sforza Fogliani

Incalza e l'Italia pistarola e babbea

La storia di Incalza è una storia che merita di essere seguita con attenzione perché è il simbolo di un'Italia pistarola e babbea che vive in una grande illusione: insegue i soliti teoremi dei magistrati sui "sistemi" e "le cricche" che governano il Paese senza capire che un Paese come il nostro ha bisogno di uomini come Incalza per combattere la burocrazia che tiene immobilizzata l'Italia. Combattere la corruzione è sacrosanto, naturalmente, ma solo un pazzo oggi può far finta di ignorare un problema elementare: la corruzione, nell'Italia di oggi, dipende da una burocrazia scellerata e un sistema di leggi inadeguato, non da manager che si preoccupano semplicemente di smuovere il Paese.

La procura di Firenze (...) ieri ha assolto Incalza. Vedremo come finirà la seconda inchiesta. Ma già oggi ci sarebbe materia per urlare, rivolti non solo alla procura di Firenze: meno gogne, più Incalza, grazie.

"Meno gogne, più Incalza",
IL FOGLIO, 11 marzo 2016

Al giudice di pace il contenzioso condominiale?

di **Giorgio Spaziani Testa**

Il disegno di legge delega per la riforma della magistratura onoraria, all'esame della Camera dei deputati in questi giorni, rischia di determinare conseguenze irreparabili su un comparto particolarmente importante della giustizia civile, che interessa la maggior parte degli italiani. Il testo approvato dal Senato, infatti, prevede la sottrazione alla competenza della magistratura togata, e la devoluzione ai giudici di pace, di tutte le cause e di tutti i procedimenti di volontaria giurisdizione «in materia di condominio degli edifici».

Si tratta di una scelta fortemente inopportuna per diversi ordini di ragioni.

L'intervento sulla materia condominiale si presenta come del tutto incoerente rispetto agli altri ampliamenti di competenza dei giudici di pace nel settore civile previsti dallo stesso disegno di legge. Negli altri casi, infatti, gli ampliamenti vengono mitigati in vari modi: limitando

la competenza dei giudici di pace alle cause e ai procedimenti «connotati da minore complessità quanto all'attività istruttoria e decisoria» (procedimenti di volontaria giurisdizione in materia successoria e di comunione, cause in materia di diritti reali e di comunione, altri procedimenti di volontaria giurisdizione); fissando limiti massimi di valore (cause relative a beni mobili e di risarcimento danno da circolazione di veicoli e natanti); prevedendo un sistema di supervisione e di vigilanza in capo alla magistratura togata (espropriazioni mobiliari).

Su tale impianto si è espresso in modo molto severo il Consiglio superiore della magistratura. Scrive il Csm - nel parere approvato il 24 febbraio e trasmesso al ministro della Giustizia - che «le prospettive di riduzione del carico della giurisdizione, la auspicata copertura degli organici della magistratura professionale, oltre che la rilevanza e complessità tecnica di alcune delle ulteriori materie affidate alla cognizione del giudice

ordinario, sembrano sconsigliare la ulteriore estensione delle competenze prevista dal disegno di legge in esame».

Le controversie in una materia in continua evoluzione come quella condominiale - da poco oggetto di un'importante riforma - sono molto delicate: interessano diritti fondamentali delle persone e riguardano questioni economiche che sono spesso di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, tanto che molte cause devono essere risolte dalle Sezioni unite della Corte di cassazione.

Ciò, senza considerare ulteriori controindicazioni derivanti dall'attuale disciplina del processo, come l'inapplicabilità - dinanzi al giudice di pace - dei procedimenti sommari e l'impossibilità, da parte dello stesso, di adottare provvedimenti cautelari (caso tipico: la delibera assembleare impugnata).

Uno degli effetti della totale devoluzione ai giudici di pace di questioni di tale importanza sa-

rà, verosimilmente, un aumento esponenziale delle impugnazioni in appello delle sentenze di primo grado.

Diquesti e di altri problemi essenziali, però, in Parlamento non si riesce a discutere. L'aula del Senato ha approvato il testo in un paio di sedute, nonostante la protesta di diversi gruppi parlamentari. Anche alla Camera, la prospettiva è quella di un dibattito strozzato. Il motivo lo ha spiegato la presidente della commissione Giustizia quando ha detto che «oramai vicina la scadenza, prevista al 31 maggio prossimo, degli incarichi della più parte dei magistrati onorari».

Se questo è il motivo di tanta fretta, dobbiamo pensare che al Parlamento sia impedito di approfondire l'assetto del sistema giudiziario italiano dei prossimi decenni - con il rischio di negare una tutela giurisdizionale adeguata alle controversie condominiali - per via dell'imminente scadenza di un termine che il Governo potrebbe prorogare con una norma di una sola riga?

Presidente di Confedilizia

da 24Ore, 5.4.16

La Confedilizia ha ottenuto che si metta rimedio alla cosa in sede di provvedimenti delegati

Canone tv, risposte a quesiti

- 1) Diversi componenti della stessa famiglia anagrafica sono titolari di più contratti per utenza elettrica residente, nella stessa abitazione o in abitazioni diverse: quanti canoni si devono pagare?

Poiché il canone è dovuto una sola volta per ogni famiglia anagrafica, sarà sufficiente comunicare al SAT (cfr. Cn apr.'16) su quale fattura elettrica devono essere effettuati gli addebiti compilando il Quadro B del modello di dichiarazione sostitutiva pubblicato sui siti www.agenziaentrate.gov.it e www.canone.rai.it. Tale dichiarazione non deve essere ripresentata annualmente, ma qualora vengano meno i presupposti dichiarati mediante la compilazione del Quadro B, deve essere presentata una ulteriore dichiarazione avendo cura di compilare la sezione "Dichiarazione di variazione dei presupposti" contenuta nel Quadro B del modello.

- 2) Se non possiedo apparecchi televisivi, ma sono titolare di utenza elettrica residente, come faccio a superare la presunzione di detenzione?

Per superare la presunzione di detenzione di apparecchi televisivi è necessario presentare la dichiarazione di non detenzione, compilando il Quadro A della dichiarazione sostitutiva pubblicata sui siti www.agenziaentrate.gov.it e www.canone.rai.it. Tale dichiarazione ha validità annuale.

- 3) Chi può presentare la dichiarazione sostitutiva?

Possono presentare la dichiarazione sostitutiva i titolari di utenza elettrica ad uso domestico residenziale. La presentazione può essere effettuata a nome proprio o anche in qualità di erede di un soggetto deceduto cui sia ancora transitoriamente intestata l'utenza elettrica.

- 4) Chi deve pagare il canone in famiglia, se la moglie ha sempre pagato l'abbonamento tv mentre l'utenza elettrica residenziale è invece intestata al marito?

Se marito e moglie appartengono alla medesima famiglia anagrafica, il canone è dovuto una sola volta. Il canone sarà addebitato solo sulla fattura per la fornitura di energia elettrica intestata al marito e lo sportello SAT procederà alla voltura del canone di abbonamento nei confronti del marito. Nessuna dichiarazione sostitutiva deve essere presentata dalla moglie o dal marito.

- 5) È tenuto al pagamento del canone TV il contribuente intestatario dell'utenza elettrica, titolare di un *bed and breakfast*, se già paga il canone TV speciale per l'unico apparecchio TV presente nell'alloggio (a disposizione della famiglia e degli ospiti)?

La detenzione di un apparecchio televisivo fuori dall'ambito familiare comporta l'obbligo di stipulare un canone speciale. Pertanto, in tutti quei casi in cui l'apparecchio sia installato in locali che ne permettano la visione anche ai propri clienti, è dovuto non già il canone ordinario, ma quello speciale. Nel caso in esame, considerato che opera la presunzione di detenzione introdotta dalla legge di stabilità 2016 e che il contribuente già paga il canone speciale, lo stesso può presentare la dichiarazione sostitutiva di non detenzione compilando il quadro A.

Faq tratte dal sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it)

Fermezza e risolutezza

Il carabiniere sarà urbano, ogni qualvolta cercherà d'ottenere quanto gli è imposto, procurando di non offendere né l'amor proprio, né la suscettibilità altrui; e quindi bandendo la petulanza e la prepotenza, e mostrandosi soltanto fermo e risoluto nel voler raggiungere lo scopo

Gian Carlo Grossardi

Degrado italiano

LA NOTIZIA

"L'Istituto Bruno Leoni è dispiaciuto di informare che sono state recapitate, in data 25 febbraio presso la sua sede torinese, e in data 26 febbraio presso la sua sede operativa di Milano, due lettere contenenti escrementi, all'attenzione di Serena Sileoni, Vice Direttore Generale dell'Istituto. L'Istituto spoggerà denuncia contro ignoti"

COMMENTO

Si tratta di un'altra piccola testimonianza del degrado della discussione pubblica nel nostro Paese. L'Istituto Bruno Leoni è un libero Istituto che sostiene posizioni chiare, col coraggio delle proprie idee. Rispettiamo chi sostiene posizioni altrettanto chiare, di segno contrario. Ma stiamo perdendo il vocabolario della discussione politica, che degenera in venerazione del capo o pura aggressività personale contro presunti nemici del popolo. Serena Sileoni è non solo una valente studiosa ma un vero e proprio baluardo della civiltà della discussione pubblica nel nostro Paese, e noi siamo molto fieri di lei. L'Istituto Leoni vive, oltretutto, non certo di risorse pubbliche.

"I ricercatori e gli amici del nostro Istituto esprimono, ne sono sicuro, oggi più che mai affetto e amicizia per Serena Sileoni", ha dichiarato Franco Debenedetti, Presidente dell'Istituto Bruno Leoni. "Dopo l'incivile interruzione della lezione di Angelo Panebianco a Bologna, questo è un altro episodio che ci riporta ad anni che speravamo di dimenticare. La piccola squadra dell'Istituto Bruno Leoni continuerà a fare tutto ciò che può, per costruire un dibattito pubblico più civile e intelligente".

DALLE RIVISTE...

Imu-Tasi, una service tax molto mascherata Leasing abitativo, dubbi ancora aperti

Tassazione del *rent to buy* in caso di risoluzione per causa comune Novità per i tributi locali

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

Guglielmo Bernabei e Giacomo Montanari scrivono su *Tributi locali e regionali* (n. 1/16) dell'Imu-Tasi, una "service tax ancora molto mascherata". Su *il fisco* (n. 12/16) Luigi Lovecchio tratta anch'egli dell'Imu-Tasi: "Prime risposte ai dubbi applicativi sull'agevolazione Imu-Tasi per gli immobili in comodato gratuito". Sempre su quest'ultima rivista (stesso numero), studio di Stefano Baruzzi sulle agevolazioni prima casa e la nuova detrazione Irpef.

Di leasing abitativo ("tra prime risposte e dubbi ancora aperti") tratta sempre Stefano Baruzzi, e ancora, su *il fisco* (altro numero: 15/16).

La tassazione del *rent to buy* in caso di risoluzione del contratto per causa imputabile alle parti è l'argomento che viene svolto da Alessandra Kostner su *Rassegna Tributaria* (n. 1/16).

Le novità per i tributi locali contenute nella legge di stabilità di quest'anno vengono illustrate da Pasquale Mirto sulla già citata rivista *Tributi locali e regionali*, stesso numero.

Diversi articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul numero 995/16 Marta Jerovante scrive dell'esercizio di affittacamere ("solo se il regolamento lo consente"). Sul numero successivo, Paolo Accoti si occupa del comportamento concludente dei condòmini e del potere di rappresentanza del condominio. Sul numero successivo ancora della stessa rivista, Luigi Salciarini illustra le particolarità del rapporto condominio-processo.

Per concludere, *l'Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 4/16). Segnaliamo sullo stesso la nota a sentenza di Pietro Savastano: "Il trasportato deve sempre essere risarcito".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Inghilterra non andartene o portaci con te

La Grecia e il Portogallo sono Paesi meravigliosi, evviva la Francia e la Spagna e la Germania, stupendi i Paesi dell'Est e quelli scandinavi. Super. Ma la Gran Bretagna è il nostro fornitore ufficiale dei beni di cui abbiamo più bisogno: più liberalismo e meno protezionismo, maggiori diritti e minore autoritarismo. Il Regno Unito è la sorgente della libertà continentale, Londra è la nostra città illuminata sulla collina e la cultura pop britannica è l'immaginario collettivo della Generazione X.

Ecco, sprezzanti del pericolo di cadere nel luogocomunismo, siamo partiti proprio da uno dei simboli quintessenziali dell'inglese, un autobus a due piani che attraversa la verde campagna del Wiltshire, per presentare le 101 ragioni per cui amiamo la Gran Bretagna. E per chiedere ai sudditi di Sua Maestà di non andarsene, di non lasciarci soli. Please, don't go. Don't go. Non andatevene. O, perlomeno, portateci con voi.

(IL FOGLIO, aprile 2016)

SPECIE E SPECISMO

Vogliamo contribuire alla diffusione della cultura animalista e antispecista contrastando lo specismo e cioè quel comportamento della specie umana che prevarica i diritti esistenziali delle altre specie animali e della natura in generale, distruggendo il pianeta

(dal sito eticanimalista.org)

IL CINESE QUINTA LINGUA STRANIERA

Dieci anni dopo il primo esperimento di mandarino insegnato in classe - liceo statale Pigafetta di Vicenza - la lingua cinese è diventata la quinta straniera nelle scuole italiane. Oggi cinquemila studenti tra i 14 e i 19 anni per cinque-sette ore a settimana studiano il cinese (nel 2008 erano 535).

Separazione consensuale: omologabile l'accordo sulle sorti del cane

Può essere omologato l'accordo con cui i coniugi, in sede di separazione consensuale, regolamentano le sorti del loro cane "sotto il profilo sia economico sia relazionale". Ciò, in quanto una siffatta regolamentazione non contrasta con "alcuna norma cogente, né con i principi di ordine pubblico".

E' quanto ha stabilito il Tribunale di Como, con decreto n. 3.2.'16, ritenendo, pertanto, legittima l'intesa raggiunta da una coppia - non intenzionata più a proseguire la vita matrimoniale - sia con riguardo "alle spese di mantenimento e di cura" del cane, sia in ordine agli aspetti concernenti "la frequentazione con l'animale (in via alternata) e la responsabilità sullo stesso".



"Animali in città"

Legambiente ha appena pubblicato il suo V rapporto nazionale dal titolo "Animali in città", che raccoglie ed elabora i dati forniti dalle amministrazioni comunali capoluogo di provincia e dalle aziende sanitarie locali rispetto alle politiche relative agli animali d'affezione e, in generale, per la migliore convivenza in città con animali padronali e selvatici. Presentando lo stesso, l'associazione ha tenuto a precisare che "non esiste una metodologia condivisa, una politica strategica a livello nazionale, una normativa che contribuisca al diffondersi delle migliori esperienze e delle best practices che pure, isolate e non adeguatamente pubblicizzate, esistono. Il randagismo rimane un fenomeno grave e in alcune regioni decisamente persistente; l'anagrafe canina viene utilizzata solo dai più responsabili; mancano i controlli e adeguate campagne di sterilizzazione degli animali. Chi adotta consapevolmente un animale, affronta anche divieti normativi, difficoltà negli spostamenti e costi sostenuti".

Insomma è un quadro non propriamente luminoso, quello offerto da "Animali in città" di Legambiente, che è possibile consultare nella sua versione integrale al seguente link:

http://www.legambiente.it/sites/default/files/docs/animali_in_citta_2016_dossier.pdf

Trasporto del cucciolo (e anche del cane adulto)

Eccoci con il nostro cucciolo in braccio, pronti a condividere una nuova vita con lui/lei.

Il primo viaggio verso casa, può essere il suo primo trasporto in macchina. Dobbiamo fare attenzione che sia il meno traumatico possibile in modo da impostare da subito i prossimi viaggi. Il codice della strada (art. 169) prevede per la sua e nostra sicurezza delle norme che sarà bene conoscere e applicare dal primo viaggio. Ci tengo a sottolineare che queste norme devono essere rispettate, non per evitare le multe, comunque salate, o la decurtazione dei punti, ma per rendere più tranquillo e sicuro il nostro viaggio. Cani tranquilli liberi anche nel sedile posteriore, possono diventare dei proiettili in caso di frenate brusche, oppure possono spaventarsi per rumori improvvisi di clacson e cercare di saltare da un sedile all'altro causando problemi anche gravi a chi guida.

I cani quindi, devono viaggiare o in un trasportino, o nel baule con una rete di separazione dall'abitacolo o sul sedile ancorati con una cintura di sicurezza apposita.

Il nostro nuovo amico si trova in un ambiente nuovo (auto) con voci sconosciute (le nostre) senza i fratelli con cui ha condiviso la sua vita fino a quel momento. Possiamo rendergli piacevole questo momento e in contemporanea rispettare il codice stradale, facendolo viaggiare sul sedile posteriore in una morbida cuccia, ancorato con la cintura di sicurezza e noi vicino (anche noi con la cintura ovviamente) che gli teniamo una mano appoggiata per un contatto fisico, parliamo sottovoce e con una guida tranquilla. In queste condizioni, solitamente il cucciolo si addormenta e si sveglierà solo all'arrivo a casa. Appena sceso dalla macchina, facilmente avrà delle esigenze fisiologiche da espletare. Portiamolo subito nell'angolino del giardino che vogliamo riservare a questo scopo e permettiamogli di annusare un po' in giro. Quando sporca nel punto giusto, lodiamolo. Quindi è il momento dell'ingresso in casa. Consideriamo che per lui è tutta una novità, e potrà reagire in modo differente in base al carattere. O si metterà in un angolino impaurito, oppure comincerà ad esplorare tutta la casa. Qualunque sia la sua reazione, permettiamogli almeno in questi primi momenti, di esprimersi liberamente, poi verranno le regole...

*Dr Michela Sali, specialista in patologia e clinica degli animali d'affezione.
Clinica veterinaria San Francesco San Nicolò PC*

Per iscriversi all'Associazione Amici Veri a tutela degli animali domestici, informarsi presso l'Associazione territoriale Confedilizia di riferimento

QUELLI CHE ASPETTANO...

Proprietari indifesi (1)

"Gli occupano casa: italiano in sciopero della fame" questo il titolo di un articolo pubblicato su *IL GIORNALE D'ITALIA* che racconta la storia di Roberto Boller, invalido, che si è assentato da casa sua in La Spezia per alcune cure, e che al suo rientro ha trovato l'abitazione occupata da una famiglia di marocchini con tre minori. A nulla - si legge nel pezzo - è servita la mediazione del sindaco che ha proposto agli stranieri un'altra abitazione. E così il proprietario ha iniziato uno sciopero della fame.

Proprietari indifesi (2)

"Rubare la casa a un anziano è orribile", ma è quello che è successo ad Angelo Vigni, anni 67, mentre era ricoverato in ospedale. Hanno occupato il suo appartamento e sostituito la serratura. Questo brutto episodio è stato segnalato da *il resto del Carlino*.

Le Entrate sugli accertamenti immobiliari

Si ritiene utile riportare integralmente quanto contenuto – a proposito di controlli sugli adempimenti relativi alle imposte di registro, ipotecaria e catastale – nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 16/E del 28.4.'16, concernente indirizzi operativi in materia di prevenzione e contrasto all'evasione.

“Tra i possibili criteri selettivi, già in precedenti comunicazioni di servizio è stata evidenziata l'importanza dello scostamento esistente tra il valore dichiarato nell'atto e i valori OMI, ricavabile tramite l'apposito applicativo che consente agli uffici di procedere autonomamente all'analisi e selezione degli atti da sottoporre a controllo, previa individuazione di una soglia di scostamento ritenuta critica.

A tale riguardo, si sottolinea che le quotazioni OMI – pur costituendo un punto di riferimento importante perché derivanti da puntuali analisi del mercato immobiliare – rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere necessariamente integrate anche dagli ulteriori elementi in possesso dell'ufficio o acquisiti tramite l'attività istruttoria.

Infatti, per l'individuazione del valore venale occorre fare sempre riferimento ai criteri stabiliti dall'art. 51 del TUR, ossia ai trasferimenti a qualsiasi titolo, alle divisioni e alle perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato per gli investimenti immobiliari alla detta data e nella stessa località, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base dei dati eventualmente forniti dai Comuni.

Per quanto riguarda le modalità istruttorie, si sottolinea anche per tale settore impositivo l'inderogabile necessità di utilizzare l'istituto del contraddittorio con il contribuente prima dell'emissione dell'avviso di rettifica, quale efficace metodo per il rafforzamento della quantificazione della pretesa tributaria e la riduzione della conflittualità nel rapporto con il contribuente.

Il confronto preventivo, infatti, costituisce la modalità istruttoria più valida, poiché consente al contribuente di fornire chiarimenti e documentazione utili a inquadrare in modo più realistico la fattispecie oggetto di stima e, nello stesso tempo, permette all'Amministrazione finanziaria di pervenire a valutazioni più trasparenti e sostenibili.

Nell'ambito delle attribuzioni e dei poteri previsti dall'art. 55-bis del TUR, che ha reso applicabili ai settori impositivi in esame gli articoli 51 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1975, n. 600, è possibile procedere anche all'accesso presso l'immobile (con le garanzie previste per gli accessi presso le abitazioni private) o l'azienda oggetto del controllo al fine di reperire ulteriori informazioni non ritraibili esclusivamente attraverso la documentazione o gli elementi in possesso dell'ufficio. Tale modalità istruttoria, risulterà particolarmente utile nei casi di elevato scostamento tra il valore dichiarato e quello stimato. Naturalmente, in particolare per le aziende, gli accessi dovranno essere programmati in un lasso temporale strettamente ravvicinato alla data di stipulazione dell'atto sottoposto a controllo.

In ogni caso, si ritiene opportuno acquisire conoscenza diretta dello stato esteriore e delle caratteristiche degli immobili e della zona in cui sono ubicati, acquisibile anche tramite un sopralluogo o con gli strumenti informatici disponibili in ufficio ed anche accedendo ad Internet. Ciò consente di evidenziare meglio le analogie e le differenze tra l'immobile da valutare e quelli

presi come riferimento, sulla base delle principali caratteristiche che influenzano i prezzi di mercato della tipologia di immobile in esame. L'allegazione all'avviso di rettifica dell'immagine dell'immobile può costituire un ulteriore supporto alla motivazione della rettifica.

In merito ai controlli sull'occultamento di corrispettivo, rinviando alle indicazioni fornite con le comunicazioni di servizio n. 55 del 2011, n. 11 e 67 del 2012 e n. 25 del 2015, si evidenzia qui che la presenza di una notevole differenza percentuale tra il corrispettivo dichiarato per l'immobile trasferito e il valore OMI di riferimento può costituire solo un indizio di evasione. Pertanto, è necessario individuare ulteriori elementi a sostegno della pretesa, facendo ricorso anche ad altri strumenti istruttori, come le indagini finanziarie con le cautele sopra indicate. Si richiamano al riguardo le istruzioni fornite con la Circolare n. 6/E del 6 febbraio 2007.

In ordine al riscontro dei requisiti qualificanti ciascun regime agevolativo, prioritariamente vanno considerate le posizioni segnalate mediante le liste selettive centralizzate, tenendo poi conto delle specifiche analisi di rischio sviluppate a livello locale”.

INIQUITÀ EUROPEE

Le iniquità in Europa sono molte: dal macroscopico disimpegno degli Stati più ricchi nei confronti degli oneri economici e organizzativi della gestione dei prepotenti flussi di migrazione a tutto danno dell'Italia e della Grecia alla meno evidente ma ancora più grave discriminazione di trattamento dei differenti sistemi bancari, alla tolleranza in Paesi centrali come il Belgio di normative fiscali che hanno concentrato nel Paese che ospita il governo europeo larga parte delle multinazionali (solo ora il Belgio è stato sanzionato), alla dominante e prevalente assegnazione dei posti della struttura burocratica della Ue unicamente a tedeschi, francesi, olandesi, finlandesi e via dicendo, cioè di esponenti dell'azionista di maggioranza e dei suoi cortigiani.

Paolo Panerai
Milano Finanza, 20.2.'16

Giustizia

La giustizia è l'utile del più forte

Trasimaco

Non sono stati gli Erasmus a liberare Palmira

DI EDOARDO NARDUZZI

Le truppe lealiste di Assad hanno ripreso Palmira, città siriana patrimonio culturale dell'umanità. Il supporto russo, un mix di copertura aerea e di forze speciali sul terreno, ha fatto la differenza nel riconquistare un sito archeologico il cui ultimo direttore era stato sgozzato dal Daesh perché accusato di aver nascosto statue e pezzi d'arte per non farli distruggere. Alla forza e alle aggressioni ai diritti umani si deve necessariamente rispondere anche con la forza.

Ma l'Europa della generazione Erasmus vive una sua dimensione pacifista e rinunciataria che ormai la squalifica agli occhi del mondo. Pensa che sia sempre compito e dovere di qualcun altro fare il lavoro sporco, prendere decisioni difficili da far digerire all'opinione pubblica. Così fu ai tempi della ex Jugoslavia, una guerra civile durata anni e risolta grazie all'intervento militare deciso dagli americani, co-

si è oggi davanti alla minaccia del Daesh. I tagliagole islamici colpiscono l'Europa, prima Parigi ora Bruxelles, per la semplice ragione

**LETTO
PER
VOI**

che sanno che nulla o quasi l'Europa saprà organizzare che non sia una sfilata in piazza o un vertice di troppi capi di Stato. Il Belgio, colpito da un'azione militare pianificata e ordinata a Raqqa, capitale dell'auto-

proclamato Califfato, ha saputo solo decidere di aggiungere i suoi F16 per bombardare il Daesh. Peccato che già ci siano più aerei a disposizione che non obiettivi aggredibili dall'alto e senza azioni di terra.

All'Europa nella nuova stagione delle relazioni internazionali G-Zero, senza cioè nessun guardiano dell'ordine mondiale, serve una sana cultura da European fighters. La cultura che riconosce l'importanza dell'uso della forza per difendere la propria libertà e i diritti umani fondamentali. Anche di quelli altrui, perché assistere sempre per troppi anni inermi alle pulizie etniche e alle esecuzioni di massa nel cortile di casa trasforma la generazione Erasmus nella più edonistica e consumistica esperienza umana: evitare ogni possibile rischio che metta a repentaglio la propria vita. Un mondo Erasmus, appunto, che mai esisterà sulla Terra. (riproduzione riservata)

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Firenze, Foggia, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Roma, Siracusa, Sondrio, Torre Annunziata, Trapani

IL VIAGGIO DI PIOVENE (27)

Cremona

Cremona è un'unica azienda modello; ma composta di circa 22.000 aziende agricole indipendenti. Sono piccole in maggioranza, giacché l'agricoltura è qui tutta intensiva; numerose di grandezza media; otto le grandi, e tutte nella zona irrigua. Poca la mezzadria; predominanti l'affittanza e la conduzione così detta capitalistica con salariati fissi. Cremona è, con Ferrara, la provincia italiana che impiega un numero maggiore di salariati fissi nell'agricoltura; ma, a differenza di Ferrara, non ospita bracciantato. L'"azienda agricola modello" ha una struttura imitante quella industriale.

(da: G. Piovene, *Viaggio in Italia*, Baldini-Castoldi ed.)

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra le attività del Presidente confederale dell'ultimo mese, si segnalano le seguenti.

A Roma, l'avv. Spaziani Testa ha incontrato: l'on. Maurizio Lupi, presidente del Gruppo Area popolare della Camera dei deputati; l'on. Stefano Dambroso, questore della Camera e componente la Commissione Giustizia; l'on. Antonio Marotta, componente la Commissione Giustizia della Camera; l'on. Salvatore Matarrese, componente la Commissione Ambiente della Camera; l'on. Giuseppe Guerini, componente la Commissione Giustizia della Camera; il sen. Vincenzo Gibiino, componente la Commissione Lavori pubblici del Senato.

Sempre a Roma, il Presidente ha incontrato Presidente e Direttore generale del Finco, dott.ssa Carla Tomasi e dott. Angelo Artale.

A Bergamo, il Presidente ha svolto una relazione al convegno "Casa, condominio e famiglia", organizzato dalle locali rappresentanze di Confedilizia, Gesticond e Fiaip, oltre a Foro immobiliare e Camera civile di Bergamo.

A Roma, l'avv. Spaziani Testa ha partecipato al convegno "Luigi Luzzatti e lo sviluppo della cooperazione in Italia e nel mondo", organizzato in occasione delle celebrazioni dei 140 anni dell'Associazione nazionale fra le banche popolari (Assopopolari).

Sempre a Roma, il Presidente è intervenuto al convegno "130 anni di Catasto fra storia e tecnologia", organizzato dall'Agenzia delle entrate.

TASSA RIFIUTI, CONFEDILIZIA: ANCHE GALLETTI APRE AD UN CONFRONTO

Dopo che il Viceministro Morando ha aperto (cfr. ultimo numero di questo notiziario) all'idea di un tavolo di confronto (con la presenza delle associazioni sindacali dei contribuenti) sulla TARI, anche il ministro Galletti - dice una nota del Centro studi Confedilizia - ha aperto ad un'iniziativa del genere. "Ci proviamo in tutti i modi" commenta il presidente del Centro studi, Corrado Sforza Fogliani, che così prosegue: "Il sistema TARI non regge più, l'obbligo di coprire con le tasse le spese delle aziende interessate e che nessuno può controllare, si trasforma in un espediente per poter alzare il livello impositivo, sia della TARI vera e propria che del Tributo ambientale provinciale".

A provocare la risposta di Galletti, l'on. Grimoldi di Lega nord, che aveva sottolineato - fra l'altro - che "si prospettano casi d'individuazione del duplice ruolo di controllore e controllato nel medesimo soggetto pubblico, come per l'agenzia regionale dell'Emilia-Romagna Atersir, nella quale i sindaci propongono piani finanziari per i Comuni da loro amministrati e se li approvano l'un l'altro quali consiglieri d'ambito dell'Atersir". Il ministro Galletti, dopo aver sottolineato che il Ministero ha all'esame la "predisposizione del regolamento che deve stabilire i criteri per la misurazione dei rifiuti conferiti al servizio pubblico di raccolta e smaltimento" ha così risposto all'on. Grimoldi: "Nell'attuale fase di predisposizione del testo del regolamento, si prenderà in considerazione l'opportunità di prevedere modalità di partecipazione attiva dei diversi soggetti interessati, nell'ambito dell'obiettivo generale di garantire l'attuazione del principio «chi inquina paga» e l'adozione di una metodologia più equa di determinazione della tariffa".

Il contegno e la condotta

L'unione del contegno colla condotta forma la base pel giudizio di una persona, alla quale si prodigano gli appellativi di civile, educato, serio, riservato, sobrio, onesto o viceversa

Gian Carlo Grossardi

IL FOGLIO - Vincoli che mummificano l'esistente

29-04-2016

Al direttore - Il disegno di legge del governo sulla "disciplina del cinema, dell'audiovisivo e dello spettacolo", all'esame del Senato, ripropone un vecchio vizio di una certa politica: quello di voler piegare la realtà ai desideri del potere pubblico. In questo caso, la realtà è rappresentata dalle dinamiche economiche, ma anche sociali e di costume, che riguardano cinema, teatri e librerie, sulle quali il provvedimento interviene con propositi all'apparenza virtuosi ma nei fatti pericolosi. Si prevede, fra l'altro, la possibilità di dichiarare "di interesse culturale particolarmente importante" - dizione che reca con sé pesanti vincoli e limiti alla proprietà - "sale cinematografiche, sale teatrali e librerie storiche". Inoltre, si attribuisce alle regioni il potere di determinare la non modificabilità della destinazione d'uso di tali beni. Non si comprendono le ragioni per adottare una tutela così stringente per attività di questo tipo. Per teatri di effettivo valore storico o artistico esistono già tu-

tele specifiche e non è il caso di introdurre per sale minori. Quanto alle sale cinematografiche, è difficile immaginare sedi di particolare rilevanza artistica. Le librerie "storiche", poi, non si comprende neppure quali possano essere, vista l'astrattezza dell'aggettivo. In ogni caso, è il metodo prescelto a essere sbagliato. In passato è già capitato che l'apposizione di vincoli di non modificabilità nell'uso a librerie cosiddette storiche abbia provocato - come unica, concreta conseguenza - il deprezzamento dell'immobile, rimasto chiuso e abbandonato. Lo stesso accadrebbe per cinema e teatri. L'apposizione di questi vincoli determina la mummificazione dell'esistente. Un'attività entra in crisi, per ragioni economiche o anche semplicemente per assenza di domanda, e lo stato impedisce che l'immobile interessato possa ospitare nuove e più richieste iniziative. Si finisce con il paralizzare indeterminatamente un locale collegandolo ad un'attività, non consentendosi gli adeguamenti e i mu-

tamenti che impone il cambiare di tempi, esigenze, usi. Dietro il fine apparentemente nobile (difesa della cultura intesa in senso lato), sta la realtà concreta. Se un'attività viene a cessare e se non si trova un successore all'esercente il cinema, il teatro, la libreria, l'unico esito è il degrado per l'inutilizzo dell'immobile, improduttivo ma carico d'imposte per la proprietà. La via giusta per tentare, nei limiti del possibile, di salvaguardare specifiche attività ritenute meritevoli di tutela è quella delle politiche incentivanti e premiali, come nel caso - ad esempio - delle agevolazioni fiscali previste, in una proposta di legge sulle piccole librerie all'esame della Camera, in favore sia dei proprietari che danno in locazione i locali sia degli stessi esercenti le librerie. Il Parlamento ha tempo e modo per intervenire sul disegno di legge del Governo per far sì che le buone intenzioni non producano, come spesso accade, danni irreparabili.

Giorgio Spaziani Testa,
Presidente Confedilizia

Tutti gli Atti di 25 anni del Convegno a Piacenza

LOCAZIONI

- 1991 – Il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione previsto dall'art. 40 della L. 27.7.78 n. 592;
- 1992 – La prelazione urbana;
- 1995 – Gli oneri di manutenzione e di adeguamento dell'immobile locato e dei relativi impianti;
- 1994 – Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e risarcimento danni ex art. 1591 c.c.;
- 1995 – (nell'anno in questione l'annuale riunione del Coordinamento legali ha trattato il solo tema "Handicap e condominio")
- 1996 – Cessione d'azienda e contratto di locazione, problemi aperti;
- 1997 – Il risarcimento dei danni per ritardato rilascio dell'immobile locato: art. 1591 c.c. ed art. 1bis D. L. n. 551/1988;
- 1998 – Le locazioni transitorie;
- 1999 – Le locazioni turistiche;
- 2000 – La nuova disciplina dell'esecuzione di rilascio degli immobili ad uso abitativo;
- 2001 – La disdetta del contratto di locazione abitativa alla prima scadenza;
- 2002 – Il regime di invalidità delle clausole contrarie alla legge nelle locazioni abitative;
- 2005 – Locazioni abitative: gli effetti dell'abrogazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978;
- 2004 – Il principio dell'effettività e della prevalenza dell'uso dell'immobile locato;
- 2005 – La nullità dei contratti di locazione non registrati;
- 2006 – Le locazioni abitative non soggette alla legge n. 451/'98;
- 2007 – Scadenza e rinnovazione dei contratti di locazione ad uso abitativo;
- 2008 – Le obbligazioni del locatore ed i vizi del bene locato;
- 2009 – I contratti di locazione regolamentati;
- 2010 – Proprietà immobiliare ed opportunità del fotovoltaico: questioni condominiali e locative;
- 2011 – La cedolare secca sugli affitti;
- 2012 – La locazione di abitazione diversa dalla residenza principale;
- 2013 – (nell'anno in questione l'annuale riunione del Coordinamento legali ha trattato il solo tema "La riforma del condominio")
- 2014 – Le locazioni transitorie con particolare riguardo all'uso non abitativo;
- 2015 – Le locazioni "diverse" estranee alla disciplina delle leggi n. 392/'78 e n. 451/'98

CONDOMINIO

- 1991 – Le innovazioni in materia condominiale introdotte dall'art. 26 L. 9.1.91 n. 10 (sul risparmio energetico);
- 1992 – Recenti innovazioni normative in materia condominiale;
- 1995 – Immissioni in condominio;
- 1994 – Il punto sull'applicazione dell'art. 10 della L. 392/78;
- 1995 – Handicap e condominio;
- 1996 – Condominio: le maggioranze controverse;
- 1997 – Il quasi condominio;
- 1998 – Responsabilità in ambito condominiale;
- 1999 – L'assemblea condominiale;
- 2000 – Regolamento condominiale: questioni aperte;
- 2001 – L'installazione di antenne negli edifici condominiali;
- 2002 – Controversie condominiali: questioni aperte;
- 2003 – La presenza di impianti di proprietà esterna nel condominio;
- 2004 – L'amministratore del condominio;
- 2005 – Le tabelle millesimali;
- 2006 – Le spese condominiali;
- 2007 – La ripartizione delle spese condominiali;
- 2008 – Condominio e privacy;
- 2009 – Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali;
- 2010 – Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione;
- 2011 – Il condominio nella recente giurisprudenza delle Sezioni unite della Cassazione;
- 2012 – Condominio, proprietà esclusive e responsabilità civile;
- 2015 – La riforma del condominio;
- 2014 – La contabilità condominiale e la revisione del rendiconto condominiale;
- 2015 – Requisiti e responsabilità dell'amministratore

SEGNALAZIONI

Carlo Scognamiglio Pasini, *L'arte della ricchezza*, Mondadori Università ed., pp. XVIII + 328, con ill.

Accurata biografia di Cesare Beccaria, esaminato sotto il profilo meno noto di economista, autore di alte riflessioni degne di un Adam Smith e stella di prima grandezza nella storia del pensiero economico.

Paolo Panerai, *Il nuovo Milione*, pref. di Lamberto Dini, Class ed., pp. 128 con ill.

I rapporti commerciali fra Italia e Cina, dal prestito concesso nel 1978 per opera del ministro Rinaldo Ossola, al ruolo di Deng Xiaoping (è riportata l'intervista che gli fece Oriana Fallaci), ai più recenti sviluppi nelle relazioni fra i due Paesi.

Gordiano Lupi, *Miracolo a Piombino*, storica ed., pp. 152 con ill.

Storia parallela di un ragazzino, che si affaccia all'adolescenza scoprendo la vita, e di un gabbiano, che ama la solitudine e a sua volta scopre il mondo.

Dalmacio Negro, *Il dio mortale*, Edizioni Il Foglio, pp. 110

Il mito dello Stato fra crisi europea e crisi della politica: l'autore, politologo e storico delle dottrine politiche, si sofferma in particolare sulla distinzione fra Stato e governo.

Piero Gobetti, *Il giornalista arido*, a cura di Paolo Bagnoli, Arago ed., pp. XXII + 250

Articoli pubblicati fra il 1918 e il 1925, con rilevanti riflessioni su molti personaggi, non solo politici, da Einaudi a Prezzolini, da Matteotti a Croce, e analisi di movimenti e partiti, dal socialismo al fascismo, dal liberalismo al comunismo.

Atlante 2016 geopolitico del Mediterraneo, a cura di Francesco Anghelone e Andrea Ungari, pref. di Antonio Iodice, intr. di Andrea Margelletti, Bordeaux ed., pp. 426 con ill.

Vicende storiche e recenti avvenimenti in Nord Africa e nel Vicino Oriente esaminati da un gruppo di storici, analisti di politica internazionale ed esperti della comunicazione, con dati, tabelle, indicazioni bibliografiche e riferimenti alla politica mondiale.

Il coniglio d'oro, disegni di Luigi Serafini, testi di Daniela Trasatti, Rizzoli ed., pp. 112 + XLIV, con ill.

Un'enciclopedia cunicola, originale storia del coniglio in tutti i suoi aspetti, culturali e alimentari, con una sezione di ricette: dai significati simbolici e mitologici ai conigli immaginari di letteratura e cinema, dalle superstizioni agli usi alimentari.

LETTO PER VOI

No-Triv, "la non linea di mons. Galantino"

"E venne il giorno dei consuntivi. I vescovi italiani devono adesso fare i conti con l'astensione che ha affondato il referendum no-Triv. E pensare che 11 anni fa celebravano la vittoria dell'astensione sulla legge 40, quella sulla fecondazione assistita, battaglia che il loro presidente del tempo, cardinale Camillo Ruini, aveva condotto (bene) e vinto (...). Undici anni dopo, invece, la mancanza di leadership e un quadro politico molto diverso hanno pesato su questa sconfitta (...). A dettare la «non linea» è stato il segretario Cei, il dinamico monsignor Nunzio Galantino, che ha chiaramente detto come i vescovi non avrebbero preso posizione per il sì o per il no, ma che i cattolici erano chiamati a riflettere sull'enciclica dedicata all'ecologia *Laudato si'* di Papa Francesco. Insomma: andate a votare informati, ecco tutto. Bene, il risultato è stato molto semplice: ordine sparso. I vescovi piemontesi si sono detti per il sì, quelli tra Puglia e Sicilia, pure, quelli della Lucania (Tempa Rossa vi dice niente?) hanno parlato di «libertà di coscienza» (avete capito bene, libertà di coscienza) pur manifestando vicinanza al popolo della Val D'Agri. Con delle premesse così era inevitabile che si andasse al voto con un risultato che è stato quel che è stato".

Così *ItaliaOggi* del 19.4.'16, in un articolo a firma di Antonino D'Anna.

Risposta del viceministro Olivero ad una interrogazione sui Consorzi di bonifica

La senatrice Pignedoli e il senatore Vaccari (entrambi del Pd) hanno presentato un'interrogazione ai ministri delle politiche agricole e dell'ambiente per chiedere, anzitutto, se fossero informati dell'annullamento – per il numero di irregolarità riscontrate – delle elezioni del consiglio del Consorzio di bonifica dell'Emilia centrale, ad evidente dimostrazione “dell'inadeguatezza del sistema elettorale consortile”; inoltre, se non ritenessero indispensabile avviare una riflessione e discussione sul sistema dei Consorzi “per intervenire sul modello di governo, che risulta oggi chiaramente incoerente rispetto alla corposità e alla rilevanza delle attività di natura pubblica loro attribuite”; infine, se non ritenessero opportuno procedere ad una ricognizione del sistema consortile, al fine, in particolare, di avere un quadro preciso “del numero di consorzi che presentano situazioni critiche”.

Nel rispondere, il viceministro delle politiche agricole Olivero ha evidenziato, preliminarmente, che “la questione della gestione delle acque e del relativo modello di *governance* è una delle priorità strategiche del Governo”, che si è impegnato a completare “il processo di revisione regionale delle normative in materia, per arrivare a un riordino dei consorzi in tutto il Paese, ottimizzandone il numero e i componenti degli organi amministrativi, anche per il contenimento e la razionalizzazione delle spese di gestione”.

Il viceministro ha sottolineato, poi, che il Ministero delle politiche agricole “sta seguendo con estrema attenzione l'evolversi del processo di riordino in atto nel settore delle bonifiche” e a tal fine sta lavorando ad “un'unica banca dati di riferimento”, che possa porsi come “strumento di supporto alle amministrazioni pubbliche e agli enti irrigui per la programmazione finanziaria nell'ambito degli investimenti”.

Venendo, più in particolare, alla questione delle vicende elettorali del Consorzio di bonifica dell'Emilia centrale, Olivero ha affermato che, “pur condividendo l'allarme per la gravità dei fatti” in questione, “la soluzione spetta alla Regione Emilia Romagna che, con la legge regionale n. 5 del 2010, ha riformato profondamente l'organizzazione e l'attività dei Consorzi, al fine di consentire loro maggiore trasparenza ed efficienza”. Con tale provvedimento, infatti, “il numero degli amministratori è stato ridotto ed è stato consentito di introdurre, nell'ambito degli statuti consortili, modalità di svolgimento delle elezioni per

favorire la partecipazione al voto dei consorziati, anche attraverso l'utilizzazione di nuovi sistemi ivi compresi quelli di tipo telematico attraverso modalità certificate che assicurino la provenienza del voto, la segretezza e la non modificabilità dello stesso”.

La risposta all'atto di sindacato

ispettivo si conclude con la precisazione di Olivero che il Ministero delle politiche agricole “si impegna a farsi promotore delle opportune azioni nei confronti delle Regioni, volte a garantire che queste esercitino un controllo più efficace sull'attività dei Consorzi, in particolare sulla loro situazione debitoria”.

**CHI MAI
INSEGNA PIÙ
NELLE SCUOLE
E SUL LAVORO
CHE IL TEMPO
È UN VALORE?**

PUGLIA

DECINE DI MILIONI DI EURO PER I DEBITI DEI CONSORZI DI BONIFICA

La preoccupante denuncia dell'on. Palese (Conservatori Riformisti)

PALESE - Al Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali. – Per sapere – premesso che: in base a dati presenti sul sito dell'Anbi (Associazione nazionale consorzi di gestione e tutela del territorio e acque irrigue) la Puglia, con una superficie consorziata di 1.736.156 ettari (l'89,6 per cento) è la seconda regione d'Italia, dopo la Sicilia, per presenza di consorzi di bonifica sul territorio;

in base alle norme vigenti, ed ai loro Statuti, i consorzi hanno il compito di realizzare e gestire opere di difesa e regolazione idraulica, di provvista e utilizzazione delle acque a prevalente uso irriguo, interventi di salvaguardia ambientale;

in Puglia esistono 6 consorzi di bonifica, per un totale di 895.659 aziende consorziate. Quattro di questi sei consorzi sono stati commissariati dalla regione Puglia;

da circa un decennio, il Governo regionale pugliese, ad ogni approvazione di bilancio, stanziava decine di milioni di euro per ripianare i debiti accumulati da questi consorzi per un meccanismo molto simile a quello del cosiddetto “cane che si morde la coda”; malgestione, inefficienze, opere pubbliche mai realizzate (e stando a notizie di stampa spesso anche pagate), incapacità di svolgere i propri compiti e di erogare servizi agli agricoltori; tale situazione ha fatto sì che molte imprese agricole consorziate, si siano giustamente rifiutate negli anni di pagare cartelle esattoriali milionarie per servizi mai ricevuti;

la regione Puglia ha spesso (e per giustizia) annullato quelle cartelle ma, contestualmente, promettendo una riforma organica dei consorzi ancora inesistenti dopo dieci anni, ha ripianato i debiti che questi accumulavano, continuando a tenerli in vita pagando utenze, stipendi dei dipendenti, insomma un fiume di denaro pubblico destinato a tenere in vita quelli che per l'interrogante sono «enti-carrozzone» che, non erogando servizi agli agricoltori, spesso sono stati e sono solo buchi neri di sprechi;

in base a recenti notizie di stampa, i debiti nel complesso accumulati dai consorzi di bonifica della Puglia ammonterebbero a 233 milioni di euro; essi costano circa 17 milioni di euro l'anno alle casse della regione;

la legge di bilancio 2016 della regione Puglia ha subordinato tale stanziamento alla scrittura ed alla approvazione di una legge di riforma dei consorzi;

nelle more dell'approvazione di questa legge (che ovviamente dovrebbe essere approvata dallo stesso governo regionale che ha inserito il vincolo nella legge di bilancio), le organizzazioni di categoria denunciano che circa 3.500 aziende agricole pugliesi rischiano di restare senz'acqua perché, ancora una volta, in assenza dei trasferimenti della regione, i consorzi non sono in grado di erogare servizi agli agricoltori;

si apprende anche dalla stampa per dichiarazione di alcuni associati, che, a seconda dei consorzi e delle zone della Puglia, le aziende agricole pagano prezzi molto diversi per la stessa superficie e lo stesso tempo di irrigazione e la differenza sarebbe di circa 4,5 volte ad esempio tra Conversano e Castellaneta;

risulta inoltre, sempre da notizie di stampa, che alcuni consorzi avrebbero addebitato alle aziende consorziate costi di opere pubbliche non realizzate o realizzate parzialmente –;

di quali elementi disponga il Governo circa la situazione dei consorzi bonifica della Puglia, con particolare riferimento alla corrispondenza tra costi addebitati alle aziende e servizi erogati; nonché circa la corrispondenza tra opere pubbliche finanziate e/o dichiarate ed effettiva realizzazione;

se il Governo non ritenga di dover assumere iniziative di competenza volte ad intervenire a tutela delle oltre 895.000 aziende consorziate pugliesi, anche assumendo iniziative normative, in collaborazione con le regioni, per una riforma della materia e per chiarire i presupposti dei pagamenti per i servizi erogati dai consorzi.

Sezioni tributarie nei Tribunali ordinari

“Sulla riforma della giustizia tributaria il Partito democratico presenta la sua proposta. Addio a Ctp e Ctr, per lasciare spazio a sezioni specializzate nei Tribunali ordinari situati nei capoluoghi di provincia in cui oggi si trovano le Commissioni tributarie. In primo grado giudice monocratico, mentre in appello decisione sul reclamo affidato al collegio. Giudici esclusivamente togati, senza più spazio per i «laici» come quelli attualmente provenienti anche dal mondo delle professioni. Personale amministrativo sotto l'ala del ministero della Giustizia. Chiusura del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria (Cpgt). Assunzione di 750 nuovi magistrati con risparmi derivanti dalla riforma, anche se i neovincitori di concorso non saranno assegnati alle nuove sezioni specializzate, per le quali bisognerà, invece, avere un minimo di esperienza (almeno la seconda valutazione di professionalità). Conservazione delle categorie oggi ammesse patrocinare in primo grado ma spazio solo ad avvocati e commercialisti per la difesa in secondo grado”.

Così il *Sole 24Ore* del 20.4.'16, descrivendo i punti salienti della proposta di legge (A. C. 5734) recante “Delega al Governo per la soppressione delle commissioni tributarie provinciali e regionali e per l'istituzione di sezioni specializzate tributarie presso i tribunali ordinari”.

Audizione Confedilizia sul Def, il documento

Il Documento di Economia e Finanza 2016 individua in una politica di "responsabilità fiscale" – che, attraverso la riduzione del carico delle imposte, permetta di sostenere la spesa di imprese e famiglie nonché di rafforzare la crescita – l'azione principale con cui affiancare la strategia di riforme strutturali del Governo.

Nel condividere questa impostazione, Confedilizia ritiene utile soffermarsi su alcuni punti specifici del documento – con particolare riferimento al Programma Nazionale di Riforma e al Programma di Stabilità dell'Italia – per svolgere considerazioni critiche e suggerire possibili soluzioni.

POLITICA DI BILANCIO PER IL TRIENNIO 2017-2019/CLAU- SOLE DI SALVAGUARDIA

Deve accogliersi favorevolmente l'intendimento del Governo di sterilizzare, con la prossima legge di stabilità, le clausole di salvaguardia in essere. Si tratta, infatti, di una prassi particolarmente negativa per gli effetti di incertezza che determina nei contribuenti e negli operatori economici. Tuttavia, andrà verificato con attenzione l'insieme di interventi sostitutivi che il Governo intende attivare, sui quali si tornerà nei punti successivi (revisione della spesa pubblica, ivi incluse le spese fiscali, "strumenti che accrescano la fedeltà fiscale e riducano i margini di evasione ed elusione").

REVISIONE DELLA SPESA

La strategia di politica fiscale del Governo – si legge nel PNR – si basa sulla riduzione e sulla razionalizzazione della spesa pubblica corrente onde liberare risorse per gli investimenti pubblici e la riduzione delle aliquote d'imposta su lavoro, imprese e famiglia.

Si tratta di una impostazione certamente condivisibile, ma sulla quale Confedilizia ritiene si debba operare con maggior convinzione. Sia il lavoro svolto dai Commissari straordinari nominati dal Governo sia le metodologie successivamente adottate hanno dimostrato come ampi siano i margini di recupero su gran parte delle aree di intervento: rafforzamento delle centrali di acquisto, riduzione dei trasferimenti e dei contributi a imprese pubbliche e private ecc.

Particolare attenzione deve essere posta al contributo che alla revisione della spesa devono fornire gli enti locali. Al proposito, il Governo sembra voler puntare, da un lato, sulla stabilizzazione della riforma contabile degli enti territoriali e, dall'altro, sul sistema dei costi standard e dei fabbisogni standard, quali parametri cui ancorare il finanziamento delle

spese fondamentali di Comuni, Città metropolitane e Province al fine del superamento del criterio della spesa storica. In entrambi i casi, è necessario agire con maggior forza – anche attraverso una rigorosa applicazione dei già programmati interventi sulle società partecipate pubbliche – allo scopo di determinare riduzioni significative della spesa specie da parte dei Comuni di maggiori dimensioni.

TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Con la legge di stabilità per il 2016, Parlamento e Governo hanno varato una serie di misure per il settore immobiliare che Confedilizia considera positivamente sia per il contenuto specifico delle stesse sia per il significato di inversione di tendenza nelle politiche fiscali che esse hanno rappresentato. Tuttavia, tali segnali di attenzione al settore perderebbero gran parte degli effetti benefici che si proponevano se l'azione di riduzione del carico tributario non trovasse conferma nella prossima legge di stabilità.

Nel PNR si legge che gli effetti dell'abolizione della TASI sulle abitazioni principali "confermano l'impatto positivo sui consumi dal 2016". Tenuto conto della crescita stimata dei consumi dello 0,25% negli anni 2017-2018 – si legge ancora – "si avrebbe un effetto costante sul PIL dello 0,1% (rispetto allo scenario di base) negli anni 2016-2019".

Nei Paesi europei con dati di crescita ben superiori a quelli dell'Italia, la ripresa è trainata in massima parte dai consumi privati. E lo stesso nostro Paese ha nei consumi delle famiglie l'acceleratore più significativo del PIL. Confedilizia ritiene, pertanto, essenziale rafforzare gli interventi di riduzione fiscale, anche al fine di non ostacolare – come lo stesso Governo auspica – la trasmissione all'economia reale delle misure eccezionalmente espansive di politica monetaria adottate dalla Banca Centrale Europea.

Per restare all'immobiliare, c'è ancora molto da fare per ripristinare un livello di tassazione sopportabile dopo gli aumenti determinatisi attraverso la manovra Monti di fine 2011, che ha portato la sola imposizione di tipo patrimoniale – al netto delle misure contenute nell'ultima legge di stabilità – da 9 a 25 miliardi di euro ogni anno.

Gli ultimi rilevamenti relativi al numero di compravendite di unità immobiliari fanno registrare segnali di risalita dopo anni di crisi. Tuttavia, il confronto con l'ultimo anno che ha preceduto l'introduzione dell'IMU, il 2011, è ancora sconcertante, posto che

il livello delle transazioni del 2015 è inferiore di quasi il 50%.

Si tratta, quindi, solo di una tendenza, che risente di vari fattori, quali il periodo di particolare vantaggiosità dei tassi sui mutui e il richiamato inizio di un cambio di direzione delle politiche fiscali sulla casa, realizzatosi in primo luogo attraverso l'eliminazione della TASI sull'abitazione principale.

In sostanza, se i principali elementi che condizionano un atto importante come l'acquisto di un immobile (condizioni del credito e fiscalità immobiliare in primis) fanno registrare qualche segno di miglioramento, gli italiani tornano a muoversi nel solco di quella che è ormai una tradizione consolidata e mirano ad acquisire la proprietà della casa di abitazione.

Dove, però, le compravendite non accennano a riprendersi è nel comparto delle cosiddette "secondo case" e in quello delle case da investimento, da destinare alla locazione. E qui, non può essere negato, l'imposizione fiscale gioca un ruolo fondamentale.

Le case di villeggiatura – così come quelle locate – hanno sofferto e stanno tuttora soffrendo in modo particolare le conseguenze degli aumenti di tassazione locale disposti con la manovra finanziaria del dicembre 2011. La somma di IMU e TASI determina carichi di imposta per lo meno tripli rispetto alla vecchia ICI. E anche la tassa rifiuti continua a far registrare aumenti esponenziali delle tariffe stabilite dai Comuni.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per gli immobili locati, con la differenza che per una specifica categoria di questi ultimi – le abitazioni locate attraverso i contratti "concordati", a canone calmierato – la legge di stabilità ha dato un primo, interessante segnale di attenzione, attraverso la riduzione del 25% sia dell'IMU sia della TASI.

I segni "più" che contraddistinguono le ultime rilevazioni sulle compravendite di abitazioni, insomma, vanno salutati con soddisfazione, ma non devono ingannare. Per risollevare un mercato sfiancato – a differenza di ogni altro settore – non solo dalla crisi economica generale, ma anche da quella indotta, derivante da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato dal Governo nella politica sull'immobiliare prosegua e si consolidi.

Un intervento prioritario: la riduzione della tassazione sugli immobili non abitativi locati

Un settore sul quale Confedilizia ritiene prioritario che si intervenga con misure di riduzione

fiscale è quello degli immobili non abitativi locati.

La situazione di questo comparto è molto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica fuori dal tempo, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani.

Le imposte, statali e locali (ben 7), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Percentuale di imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità).

Vi è già da tempo l'esigenza di procedere ad una significativa detassazione degli immobili locati ad uso non abitativo, in assenza della quale il commercio è destinato a morire e le strade delle nostre città sono condannate ad una desertificazione foriera di degrado e di criminalità. Si tratta di una richiesta recentemente fatta propria anche dalle più importanti organizzazioni dei commercianti, che hanno compreso che l'unico modo per creare disponibilità, a costi il più possibile contenuti, di locali per negozi e botteghe, è restituire un minimo di redditività all'investimento in immobili commerciali. Hanno, dunque, correttamente individuato nel Fisco – vero azionista di maggioranza dei contratti di locazione non abitativa – l'elemento disturbatore di una virtuosa dinamica economica di cui sono protagonisti i piccoli risparmiatori in veste di proprietari/locatori e i piccoli operatori economici in qualità di inquilini.

Una delle possibili strade da percorrere è quella dell'estensione anche al comparto non abitativo della cedolare secca sugli affitti, vale a dire l'imposta sostitutiva attualmente applicabile solo a una parte delle locazioni abitative.

Nel 2015, la cedolare secca ha fatto registrare un aumento di gettito del 17,9 per cento rispetto al 2014 (2 miliardi e 12 milioni di euro contro un miliardo e 706 milioni). Il successo che sta riscuotendo questa imposta nel campo degli affitti abitativi conferma quanto sia stata giusta la scelta di introdurre un sistema di tassazione proporzionale e semplificato per i redditi derivanti da un bene già gravato da imposte

Conto depositato e illustrato in Parlamento

di natura patrimoniale (attualmente, IMU e TASI), con il quale tanti risparmiatori garantiscono la disponibilità di abitazioni in affitto in Italia.

Tali dati dovrebbero far riflettere sulla necessità di estendere il più possibile questo regime virtuoso di imposizione, in particolare prevedendo l'applicabilità della cedolare anche agli affitti di negozi e uffici, eventualmente inquadrando tale misura in un sistema di contrattazione analogo a quello attualmente previsto per le locazioni abitative (legge n. 431 del 1998).

Altri interventi necessari

La normativa tributaria riguardante gli immobili necessiterebbe, naturalmente, di numerosi altri interventi, finalizzati sia a ridurre il peso fiscale sul settore sia a correggere distorsioni esistenti nell'ordinamento. Di seguito si indicano solo sommariamente alcune criticità bisognose di un intervento normativo.

Stabilizzazione cedolare secca al 10%

Il 31 dicembre 2017 scadrà il periodo di applicazione della misura del 10% della cedolare secca sugli affitti, applicabile per i contratti di locazione a canone calmierato nei Comuni ad alta tensione abitativa nonché in quelli nei quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.14, lo stato di emergenza per eventi calamitosi.

Considerata l'importanza – anche sociale – che riveste l'agevolazione in questione, si ritiene necessario stabilizzare l'aliquota del 10%, estendendo la sua applicabilità all'intero territorio nazionale.

Tassazione canoni non riscossi

Si rende necessario – al minimo – uniformare la disciplina relativa alle locazioni non abitative a quella riguardante le locazioni abitative in materia di imposizione sui canoni non percepiti. Solo per le prime, infatti, il principio generale della tassazione dei redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione (art. 26 Tuir), è stato parzialmente derogato dalla norma (art. 8, legge n. 431/98) che dispone che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore; e che, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale

di convalida di sfratto per morosità, sia riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Deduzione redditi da locazione

Fino a qualche anno fa la deduzione IRPEF per i redditi da locazione (a titolo di imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc.) era fissata al 25%. Successivamente è stata ridotta al 15%. Infine, la legge n. 92 del 2012 di riforma del mercato del lavoro l'ha portata, a decorrere dal 2013, al 5%. Ciò che, in sostanza, ha condotto alla conseguenza della tassazione delle spese del proprietario-locatore.

Si rende necessario ripristinare la misura del 15%, peraltro essa stessa insufficiente a coprire gli oneri a carico dei contribuenti interessati.

IRPEF immobili non locati

E' necessario eliminare la previsione normativa, di particolare iniquità, introdotta dalla legge di stabilità per l'anno 2014 (art. 1, commi 717 e 718, legge n. 147/13), che prevede che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'IMU, concorra alla formazione della base imponibile IRPEF e delle relative addizionali in misura del 50%.

Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i proprietari (nella stragrande maggioranza dei casi piccoli proprietari) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare – soprattutto in questo periodo di crisi – inquilini disponibili ovvero che vorrebbero vendere, senza peraltro trovare acquirenti disponibili. E su tali immobili improduttivi di reddito i locatori sono costretti, oltre a pagare l'IMU e la TASI (solitamente l'aliquota massima), a sostenere tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc.

La norma sulla tassazione IRPEF degli immobili non locati è peraltro in palese contraddizione con l'esenzione dell'IMU per gli immobili invenduti e non locati delle imprese disposta con il decreto-legge n. 102/13, come convertito in legge. Infatti, mentre per questi ultimi è stata eliminata un'imposta sul presupposto di non tassare quello che è solo un costo per l'impresa, per gli immobili delle persone fisiche che si trovano in una situazione analoga rispetto a quelli delle imprese, non solo si è mantenuta la tassazione IMU, ma si sono aggiunte altre 4 imposte: la TASI, l'IRPEF, l'addizionale regionale IRPEF e l'addizionale comunale

IRPEF. Alle quali deve aggiungersi la TARI.

Estensione dell'esenzione IMU per gli immobili invenduti

E' necessario estendere il campo di applicazione dell'esenzione IMU prevista per gli immobili delle imprese di costruzione che le imprese stesse non riescano né a vendere né a locare. L'esenzione – per ragioni di uniformità e, di conseguenza, di equità – dovrebbe essere prevista anche nei confronti delle società che effettuano attività di compravendita e locazione di immobili, per le quali pure si pone il problema del costo rappresentato dal pagamento di un'imposta su beni che i soggetti in questione non riescono né a vendere né a locare.

REVISIONE DEL CATASTO

Il fatto che il Governo precisi nel PNR che la riforma del catasto non possa essere ancora attuata per via della necessità di "valutare in modo accurato gli effetti di gettito e distributivi sui contribuenti", costituisce una conferma delle motivazioni che avevano indotto Confedilizia a chiedere ed ottenere, nel giugno 2015, di non approvare il decreto legislativo che era stato predisposto e che non conteneva adeguate garanzie sul rispetto del criterio dell'invarianza di gettito.

In particolare, Confedilizia aveva insistito per l'applicazione a livello comunale (controllabile, quindi) e non nazionale (del tutto incontrollabile) di tale criterio, al quale la delega condizionava la revisione del catasto. Ed è evidente che un'applicazione seria di un principio così fondamentale impedisce di trasformare la revisione del catasto nell'occasione per aumentare un livello di tassazione sugli immobili già soverchiante.

Deve condividersi, dunque, l'impostazione prudenziale con cui il DEF affronta una tematica così delicata.

RIORDINO DELLE SPESE FISCALI

L'operazione di riordino delle spese fiscali deve essere svolta con particolare cura. Come dimostra l'esperienza della Commissione Ceriani – alla quale parteciparono anche le Associazioni di categoria, fra cui Confedilizia, che segnalò formalmente talune imprecisioni nella catalogazione delle c.d. *tax expenditures* – va scongiurato il rischio che vengano impropriamente catalogate quali agevolazioni misure dalla natura tutt'affatto diversa (come, ad esempio, nel caso della deduzione IRPEF per i redditi da locazione, che ha lo scopo di tenere conto

delle spese di produzione dei redditi in questione).

RIFORMA DEGLI APPALTI

Il PNR – nella parte relativa alla riforma degli appalti, appena varata in via definitiva dal Consiglio dei ministri – si sofferma, fra l'altro, sulla disciplina del Partenariato Pubblico Privato, teso a migliorare l'utilizzo congiunto di risorse pubbliche e private.

In tale quadro, Confedilizia esprime apprezzamento per il rafforzamento e l'ampliamento, nel decreto legislativo appena approvato, di una serie di misure tese al coinvolgimento dei privati nella realizzazione di opere di interesse locale, con particolare riferimento alla norma – da sempre proposta dalla Confederazione e già presente in forma diversa nel decreto-legge c.d. Sblocca Italia (art. 24) – che prevede la possibilità, per cittadini singoli o associati, di svolgere determinate attività (quali pulizia e manutenzione di aree verdi, piazze e strade) in cambio di corrispondenti sgravi fiscali.

EFFICIENZA ENERGETICA

Con riferimento all'Obiettivo n. 5, Efficienza energetica, di cui alla Strategia Europa 2020 richiamata nel PNR, Confedilizia esprime forte preoccupazione per la situazione venutasi a creare in relazione alla scadenza del 31 dicembre 2016, data entro la quale dovranno essere assolti gli obblighi relativi alla contabilizzazione e termoregolazione del calore. Alle difficoltà determinate dalla scarsa conoscenza della normativa in questione – che prevede pesanti sanzioni in caso di inadempimento – si aggiunge, infatti, l'incertezza dovuta all'attesa dell'approvazione in via definitiva del provvedimento correttivo del decreto legislativo n. 102 del 2014.

Si tratta di tematica che riguarda milioni di condomini italiani e sulla quale si rende necessario un intervento urgente da parte del Governo, che potrebbe consistere nel differimento di almeno un anno dell'applicabilità delle sanzioni (differimento che – deve precisarsi – non contrasterebbe con la normativa europea di riferimento).

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2016

16 Giugno - Giovedì

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 maggio 2016.

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 maggio 2016 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2016 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2016, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2015. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2016.

Tasi - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2016, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2015. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2016.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2016 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2015 e la prima rata in acconto per il 2016.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2015 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2016.

30 Giugno - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2016 (redditi 2015) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2015 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2015.

Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2015.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2016.

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 è presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it)

Risposta pronta e cortese

Se interrogato per dare un'indicazione o per qualsiasi altro motivo, (il carabinieri) risponderà con sollecitudine e cortesia, procurando di soddisfare completamente alle avute interpellanze, ma non dovrà mai spingere l'urbanità al servilismo od all'affettazione

Gian Carlo Grossardi

SEGNALAZIONI

La Liguria nella Grande Guerra, coordinamento storico di Vincenzo Nasini, Lions Club Pegli ed., pp. 64 con ill.

Un ricco albo che presenta personaggi, eventi, caduti del primo conflitto mondiale, con un occhio di riguardo verso la Liguria.

Silvia Cecchi, Giovanna Di Rosa, Tomaso Emilio Epidendio, *Partire dalla pena*, pref. di Luciano Eusebi, liberilibri ed., pp. 300

Dovuti ad alcuni magistrati da anni impegnati nella riflessione su pena, carcere, recupero del condannato e tutela della vittima, questi saggi densi di esperienza diretta sollecitano a meditare sulle proposte controcorrente che avanzano.

iManifattura, a cura di Giulio Sapelli, goWare ed., pp.156

Saggi di diversi autori dedicati alla manifattura nella rivoluzione delle macchine svoltasi negli ultimi anni: si manovrano macchine utensili intelligenti, sempre più piccole e sempre più a buon mercato.

Americo Scarlatti, *Curiosità bibliografiche*, a cura di Matteo Noja, La Vita Felice ed., pp. 320

Vissuto fra il 1855 e il 1928, giornalista, poligrafo, bibliotecario, l'autore lasciò tredici volumi di curiosità letterarie di ogni tipo, fra i quali questo, ricchissimo di aneddoti e materiali su ogni genere di libri.

Wilhelm Röpke, *Etica cristiana e libertà economica*, IBL Libri, e-book

Saggi sul Vangelo "non socialista", sulla necessità morale della libertà economica e sull'enciclica *Mater et magistra*: il liberalismo poggia sulla tradizione cristiana.

Antonella Speciale, Emanuele Verrocchi, *Il futuro sarà di tutta l'umanità*, Dissensi ed., pp. 126

Testimonianze dal carcere per il recupero dei condannati nel rispetto delle vittime, come voluto dall'articolo 27 della Costituzione sulla funzione della pena.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO 2016

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del 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

Le tasse calano al centro e salgono in periferia

Sulla riduzione delle imposte e della pressione fiscale Matteo Renzi si gioca tutto. È stato lui a volerla mettere al cen-

DI EDOARDO NARDUZZI

Pd: la Sardegna e il Lazio. La pri-

ha guadagnato 34.500 euro lordi annui, infatti, ha pagato un'addizionale dell'1,6% per la parte di reddito superiore ai 15 mila euro,

Risposte dell'Agenzia entrate a quesiti

L'Agenzia delle entrate ha risposto ad alcuni quesiti in materia di fiscalità immobiliare posti dal quotidiano *il Sole 24 Ore*. Riportiamo di seguito domande e risposte di maggiore interesse.

CONTRATTI DI LOCAZIONE Solidarietà nella registrazione

Domanda – Come si concilia, anche a livello sanzionatorio, il nuovo testo dell'art. 13, comma 1, della legge n. 431/98 (introdotto dalla legge di stabilità 2016) con l'articolo 57 del d.p.r. n. 131/86, che stabilisce la solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto?

Risposta – L'articolo 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998, come riformulato con l'articolo 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, ha introdotto l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il locatore deve dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio (ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" – art. 1130, numero 6, Codice civile). La modifica normativa, di natura civilistica, introdotta con la legge di stabilità 2016 alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo di cui alla legge n. 431 del 1998 non ha, tuttavia, variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro, dagli artt. 10 e 57 del d.p.r. n. 131/86 (Tur), per la registrazione dei contratti di locazione. Si rammenta che l'art. 10 del Tur stabilisce al comma 1, lett. a), tra l'altro, l'obbligo di richiedere la registrazione a cura delle parti contraenti (e, dunque, sia il conduttore che il locatore) per i contratti di locazione redatti nella forma di scrittura privata non autenticata. Detto obbligo grava, altresì, in capo agli agenti di affari in mediazione, ai sensi della successiva lettera d-bis dello stesso art. 10 del Tur. Coerentemente, l'art. 57 del Tur stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti e agli agenti immobiliari "per le scritture private non autentiche di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari". In definitiva, deve ritenersi, che la modifica operata con la legge di stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione, come disciplinati dall'imposta di registro e, dunque, restano obbli-

gati all'adempimento della registrazione e al pagamento della relativa imposta, oltre che il locatore, anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività.

Ravvedimento operoso

Domanda – Il nuovo art. 13 della legge n. 431/98 ha ora un impatto sulla possibilità di ravvedimento operoso della tardiva od omessa registrazione di un contratto di locazione?

Risposta – Come chiarito, le modifiche normative introdotte con la Legge di stabilità 2016 non hanno innovato la disciplina prevista, ai fini fiscali, per la registrazione dei contratti di locazione e, dunque, non risulta innovata la disciplina sanzionatoria da applicare in caso di omessa/tardiva registrazione del contratto di locazione. Pertanto, le sanzioni previste dall'art. 69 del Tur (dal 120 al 240% dell'imposta dovuta o dal 60 al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni) trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione, ai sensi dell'art. 10 del Tur. Tali soggetti possono avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, qualora ne ricorrano le condizioni.

Proroga tacita della locazione

Domanda – Quando la proroga di un contratto di locazione è tacita (cioè non formalizzata da atto scritto), cosa va comunicato all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni, in base dell'art. 17, comma 1, del Tur e con quale modello? Inoltre, da quando parte il termine dei 30 giorni?

Risposta – Si rammenta che, in linea generale, la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate. L'art. 17, comma 1, del Tur, come modificato dal d.lgs. n. 158/15, prevede che la comunicazione relativa alla proroga, anche tacita del contratto, deve essere presentata entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, previo pagamento della relativa imposta (sempreché dovuta), mediante il modello Rli. Tale modello potrà essere inviato utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software Rli o Rli-web) oppure presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. Si rammenta che nel caso di tardivo pagamento dell'imposta di registro, trova applicazione la sanzione amministrativa pari al 50% dell'imposta di registro dovuta, eventualmente riducibile secondo le regole previste dall'art.

15, comma 1, del d.lgs. n. 471/97. Ricorrendone le condizioni, il contribuente potrà, inoltre, accedere all'istituto del ravvedimento operoso.

BONUS PER CHI AFFITTA Quale contratto di locazione usare

Domanda – Ai fini della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni o di locazione per 8 anni, introdotta dall'art. 21, d.l. n. 135/14, la destinazione alla locazione per 8 anni è rispettata con un contratto a canone "libero" stipulato solo per 4 anni, ma rinnovabile, come previsto dalla norma sulle locazioni, per altri 4 anni, sempre nel rispetto dei canoni massimi previsti dal citato art. 21?

Risposta – Con Circolare n. 3/E del 2.3.16, al punto 1.13, si è ritenuto che, nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, la cui durata è stabilita in anni "sei più due" ai sensi di quanto previsto dal comma 5 del medesimo art. 2, che consente "alla prima scadenza" di prorogare il contratto "di diritto", si possa considerare rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto. Tale requisito si intende infatti rispettato non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Quindi, in analogia con quanto detto, si può ritenere che l'ambito di applicazione della norma in esame, riguardi tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni otto, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti. Rimane fermo il rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dall'agevolazione in commento.

ASSOCIAZIONI

Amici della Terra Italia

Amici della Terra Italia-Onlus è un'associazione ambientalista, riconosciuta dal Ministero dell'ambiente, attiva in Italia dal 1978 con sedi e recapiti su tutto il territorio nazionale. Presidente attuale è Monica Tommasi e Mario Signorino ne è presidente onorario.

Gli Amici della Terra promuovono politiche e comportamenti orientati alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile, attraverso campagne di opinione, progetti, informazione ed educazione ambientali, iniziative sul territorio. Una corposa attività di studio e ricerca fornisce solide basi scientifiche alle loro attività e posizioni.

Consapevole della globalità dell'impegno ambientalista, l'Associazione interviene in ogni ambito internazionale utile e sostiene il dialogo, le trattative, gli accordi e le iniziative di carattere transnazionale.

L'associazione è presente su Internet www.amicidellaterra.it

QUI ESPERANTO

Se ni sukcesos malhelpi, ke la ŝtato ruinigu la penojn de la popolo kun la preteksto zorgi pri ĝi, ni havos felicajn popolon.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Thomas Jefferson: "Se riusciremo a impedire che lo Stato mandi in malora le fatiche della popolazione con la scusa di aver cura di essa, avremo un popolo felice".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 335 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONI

Commissione parlamentare di inchiesta sulla sicurezza e il degrado delle città

La Camera ha approvato la proposta del presidente del Gruppo Area popolare Maurizio Lupi (AP), di istituire una Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie. Finalità dell'iniziativa – si legge nella relazione – è quella di monitorare lo stato di degrado nelle zone indicate, verificare lo stato della sicurezza delle principali città con l'intento di proporre soluzioni all'Esecutivo.

Nuovo bonus mobili per giovani coppie "under 35"

Come già anticipato su queste pagine, la legge di stabilità 2016 ha introdotto una nuova agevolazione per l'acquisto di mobili nuovi da parte di giovani coppie coniugate o conviventi da almeno tre anni e che acquistano la casa di abitazione. Tale misura consiste nella possibilità di portarsi in detrazione il 50% di un importo massimo complessivo pari a 16.000 euro per la spesa sostenuta nel periodo 1.1.'16-31.12.'16. Le modalità per avvalersi del bonus "under 35" sono stati illustrate dall'Agenzia delle entrate con la circolare n.7/E del 31.3.'16.

La detrazione è riservata alle coppie che nel 2016 risultino coniugate (il matrimonio potrà essere contratto in qualsiasi momento del 2016) o conviventi *more uxorio* da almeno 3 anni (tale condizione deve risultare soddisfatta nell'anno 2016 ed essere attestata o dall'iscrizione dei due componenti nello stesso stato di famiglia o mediante un'autocertificazione resa ai sensi del d.p.r. n. 445/00). Nell'ambito della giovane coppia è necessario che almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età o che li compia nell'anno 2016. Ulteriori requisiti sono che la coppia deve acquistare, a titolo oneroso o gratuito, un'unità immobiliare e che questa deve essere adibita ad abitazione principale. L'acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti la coppia o da uno solo di essi, purché quest'ultimo sia "under 35" nel 2016.

In particolare, l'immobile, acquistato nell'anno 2016 o nell'anno 2015, deve essere destinato ad abitazione principale, rispettivamente entro il 2016 per gli immobili acquistati nel 2015 ed entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d'imposta (termine di presentazione del modello Unico PF 2017) per gli immobili acquistati nel 2016.

Come detto, il bonus è pari al 50% dell'importo massimo di 16.000 euro (da detrarsi dall'Irpef con il meccanismo classico delle 10 rate) per l'acquisto di mobili nuovi tra i quali rientrano, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché materassi e apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile. Sono esclusi, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il *parquet*), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo. La nuova detrazione non prevede l'acquisto di grandi elettrodomestici, a differenza del bonus mobili

collegato alla ristrutturazione.

Per la fruizione della detrazione è necessario che il pagamento sia effettuato mediante bonifico o carta di debito (tipo bancomat) o credito. In particolare, se il pagamento è disposto mediante bonifico bancario o postale non è necessario utilizzare il bonifico appositamente predisposto da banche e Poste s.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia (bonifico soggetto a ritenuta). Le Entrate hanno colto l'occasione per specificare che "per motivi di semplificazione" ritengono che tale modalità di pagamento possa

essere utilizzata anche per le spese che danno diritto al c.d. "bonus mobili e grandi elettrodomestici". Sono, quindi, superate le precedenti indicazioni fornite con la circolare n. 29/E del 2013, par. 3.6, con riferimento all'utilizzo del citato bonifico soggetto a ritenuta.

Il nuovo bonus mobili giovani coppie non è cumulabile per lo stesso immobile con il "bonus mobili e grandi elettrodomestici" legato alla ristrutturazione edilizia.

Il testo integrale della circolare è consultabile nella Banca dati del sito confederale.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Incrementi delle fasce

Gli Accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini prevedono fasce di oscillazione, all'interno delle quali locatore e conduttore concordano il canone. Sono però prevedibili aumenti delle fasce minime e massime per durate contrattuali superiori alla minima di legge (art. 1, c. 8, d. m. 30.12.'02).

BELLITALIA

Senza vergogna

"Il ladro entra in casa e viene morso dal cane: ora chiede i danni al proprietario"
(*Libero* 4.2.'16)

Tatuaggi e Istat

"Altro che mito della trasgressione, i tatuaggi entrano nel paniere Istat"
(*il Giornale* 4.2.'16)

Il carcere deserto

Salerno, 14 agenti "fanno la guardia al carcere senza detenuti"
(*Corriere della Sera* 14.2.'16)

"La burocrazia manda in fumo 500 posti"

L'azienda veneta Bifranghi voleva ingrandire il capannone ma il Comune l'ha reso impossibile: costretta a delocalizzare in Croazia"
(*il Giornale* 23.2.'16)

"I paradossi abitano nelle case popolari"1

"Un caso quasi inspiegabile è quello del piacentino che dopo tante richieste si era visto finalmente assegnare un alloggio: una volta ritirate le chiavi, le ha chiuse in un cassetto e in quella casa non è mai entrato per motivi misteriosi, senza pagare mai né affitto né utenze. E' stato sfrattato per morosità («non essendo mai entrato riteneva erroneamente di non dover pagare nulla» spiega il Comune), poche settimane dopo ha però ripresentato la domanda per entrare di nuovo in graduatoria per lo stesso alloggio". Altrettanto curioso il comportamento di un marocchino che ha presentato più volte domanda per cambiare l'abitazione Erp per un problema di infiltrazioni di umidità: l'interessato ha dapprima rifiutato di spostarsi in un'altra abitazione per qualche mese in attesa dei lavori di sistemazione e, quando "Comune e Acer lo hanno indirizzato in un appartamento nuovo di zecca", lo ha rifiutato perché non voleva trasferirsi "in una zona con troppi stranieri" e, quindi, "poco raccomandabile".
(*Libertà* 24.3.'16)

"I paradossi abitano nelle case popolari"2

C'è chi si rifiuta di lasciare la casa popolare "nonostante abbia più di 100mila euro sul conto".
(*Libertà* 24.3.'16)

Canone Rai, differito il termine per autocertificare di non possedere la tv

Con provvedimento del 21.4.'16, l'Agenzia delle entrate ha differito al 16.5.'16 il termine (prima previsto al 30 aprile, in caso di invio a mezzo posta, e al 10 maggio, in caso di invio telematico) entro il quale presentare la dichiarazione sostitutiva con cui i titolari di un contratto di fornitura di energia elettrica per uso domestico residenziale possono certificare di non possedere un apparecchio televisivo (cfr. Cn apr. '16).

Con lo stesso provvedimento, l'Agenzia ha anche aggiornato le istruzioni relative alla compilazione della suddetta dichiarazione allo scopo di chiarire - in conseguenza della nota del Ministero dello sviluppo economico n. 9668 del 20.4.'16 - la definizione di apparecchio televisivo ai fini del canone di abbonamento alla televisione. Le istruzioni, pertanto, precisano ora quanto segue: "Per apparecchio televisivo si intende un apparecchio in grado di ricevere, decodificare e visualizzare il segnale digitale terrestre o satellitare, direttamente (in quanto costruito con tutti i componenti tecnici necessari) o tramite decoder o sintonizzatore esterno. Per sintonizzatore si intende un dispositivo, interno o esterno, idoneo ad operare nelle bande di frequenze destinate al servizio televisivo secondo almeno uno degli standard previsti nel sistema italiano per poter ricevere il relativo segnale TV. Non costituiscono quindi apparecchi televisivi *computer, smartphone, tablet*, ed ogni altro dispositivo se privi del sintonizzatore per il segnale digitale terrestre o satellitare. Si ricorda che sono esonerati dal pagamento del canone di abbonamento i detentori di apparecchi radiofonici purché tali apparecchi siano collocati esclusivamente presso abitazioni private (art. 24, comma 14, della legge n. 449/1997)".

Il modello di dichiarazione sostitutiva e le relative istruzioni sono disponibili sui siti Internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it), del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it) e della Rai (www.canone.rai.it).

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Basta con la tassa sugli ascensori

Il ministero dello Sviluppo Economico ha licenziato uno schema di d.p.r. che impone una verifica straordinaria degli ascensori esistenti, attribuendo ai soggetti verificatori la facoltà di prescrivere una serie di costosi interventi a carico dei proprietari di casa.

Poiché la disposizione viene motivata con l'esigenza di aumentare il livello di sicurezza degli impianti di ascensore esistenti in Italia, Confedilizia ricorda che: 1) ogni sei mesi, per legge, gli ascensori sono sottoposti a manutenzione da tecnico abilitato o ditta specializzata, con verifica di paracadute, limitatore di velocità, dispositivi di sicurezza, funi, catene e attacchi, isolamento impianto elettrico e collegamenti con la terra; 2) ogni due anni, per legge, gli ascensori sono sottoposti a verifica dall'Asl o dall'Arpa o da un organismo di certificazione autorizzato dal mini-

sterio dello Sviluppo Economico e notificato alla Commissione europea; 3) sempre per legge, qualora il manutentore rilevi un pericolo, deve fermare l'impianto, fino a quando non sia stato riparato, informandone il proprietario, l'incaricato delle verifiche periodiche e il Comune per l'adozione di eventuali provvedimenti di competenza.

Basta raffrontare i controlli previsti per gli ascensori con quelli obbligatori nei confronti dei veicoli per comprendere che già oggi la legge prevede, per gli ascensori, obblighi stringenti, senza raffronti con altri settori. È palese, a giudizio dell'Organizzazione dei proprietari di casa, che la sicurezza è garantita, tanto che bassissima è la percentuale di incidenti, in presenza di un traffico giornaliero di passeggeri da 30 a 40 milioni.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 9.4.'16



da ItaliaOggi, 18.4.'16

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Se gli animali sono impignorabili

L'articolo 77 del codice di procedura civile ha inserito tra le «cose mobili assolutamente impignorabili» anche «gli animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore o negli altri luoghi a lui appartenenti, senza fini produttivi, alimentari o commerciali e gli animali impiegati ai fini terapeutici o di assistenza del debitore, del coniuge, del convivente o dei figli».

Ma quali sono gli «animali di affezione o da compagnia» di cui parla la norma? In base alla legge numero 281 sono i cani e i gatti. Secondo il regolamento Ue numero 576 sono invece oltre ai cani e ai gatti anche furetti nonché gli invertebrati. Rientrano insomma nella categoria di animali di affezione anche i pitoni e affini, gli animali acquatici come gli anfibi, gli uccelli e i piccoli roditori di criceto al coniglio basta che non siano allevati per scopi di lucro. Ai sensi dell'accordo scritto tra il Ministero della salute, le

Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, è, poi, animale da compagnia o affezione «ogni animale tenuto o destinato ad essere tenuto, dall'uomo, per la compagnia o affezione senza fini produttivi od alimentari, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come il cane per i disabili, gli animali da pet-therapy, da riabilitazione, e impiegati nella pubblicità». Gli animali selvatici non sono espressamente - considerati animali da compagnia. Tale definizione è sovrapponibile, ma anche più ampia, rispetto a quella della Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia fatta a Strasburgo nel 1987 e ratificata dall'Italia con la legge numero 201, che per animale da compagnia intende «ogni animale destinato ad essere tenuto dall'uomo, in particolare presso il suo alloggio, domestico, per suo diletto e compagnia».

*presidente Centro studi
Confedilizia

da il Giornale, 23.4.'16

DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

La cedolare secca per gli affitti commerciali è l'unico modo per salvare i negozi

Il Viceministro Zanetti rileva che la cedolare secca sugli affitti fu introdotta, nel settore abitativo, per far emergere il sommerso. In effetti, quella fu la motivazione con la quale diverse forze politiche sostennero l'approvazione della nuova imposta sostitutiva.

Tuttavia, di ragioni ve ne erano anche altre, e validissime: in primo luogo quella di incentivare l'unica forma di investimento in cui la compresenza di imposte reddituali e patrimoniali, se priva di correttivi, causa il progressivo allontanamento dei risparmiatori.

Per il settore non abitativo sta accadendo la stessa cosa: in tale comparto, infatti, la somma di ben sette tributi a carico dei proprietari (Irpef, Imu, Tasi, Registro, Bollo e addizionali regionale e comunale all'Irpef) fa sì che la tassazione eroda fino all'80 per cento del canone di locazione, senza contare le spese di manutenzione dell'immobile e l'eventuale indennità di avviamento.

L'introduzione, anche per gli affitti di negozi e uffici, di una cedolare secca sarebbe l'unico modo per interrompere la spirale che sta portando i proprietari dei locali a tentare di liberarsi dei propri beni. In tal modo, si aiuterebbero il commercio e l'artigianato, contribuendo a combattere la desertificazione e il degrado di tante aree urbane.

6.04.'16

DEF 2016 e Catasto

Il fatto che il Governo precisi nel Def che la riforma del Catasto non possa essere ancora attuata per via della necessità di «valutare in modo accurato gli effetti di gettito e distributivi sui contribuenti», costituisce una conferma delle motivazioni che avevano indotto Confedilizia a chiedere ed ottenere, nel giugno scorso, di non approvare il decreto legislativo che era stato predisposto, che non conteneva adeguate garanzie sul rispetto del principio dell'invarianza di gettito. In particolare, Confedilizia aveva insistito per l'applicazione a livello comunale (controllabile, quindi) e non nazionale (del tutto incontrollabile) di tale principio, al quale la delega condizionava la revisione del catasto. Ed è evidente che un'applicazione seria di un principio così fondamentale impedisce di trasformare la revisione del Catasto nell'occasione per aumentare un livello di tassazione sugli immobili già sovraccaricati.

10.04.'16

Stabilizzazione ecobonus sarà essenziale per i condomini

L'impegno assunto dal Governo - attraverso le dichiarazioni in Senato del Viceministro Morando - a dare stabilità per il triennio 2017-2019 alle detrazioni Irpef-Ires per la riqualificazione energetica degli edifici è di importanza fondamentale per gli immobili condominiali, per i quali la proroga di anno in anno dell'agevolazione non ha finora permesso, in molti casi, a causa dei tempi necessari per la deliberazione e realizzazione dei lavori, di sfruttare una misura di particolare efficacia.

12.04.'16

Confedilizia su futura riforma Catasto

La conferma, da parte del Viceministro dell'economia Luigi Casero, del fatto che la riforma del Catasto, quando sarà realizzata, avrà come punto fermo la verifica a livello comunale del rispetto del principio dell'invarianza di gettito, è importante. È, peraltro, del tutto coerente con l'impostazione che sul tema ha il DEF, nell'ambito del quale il Governo rileva che una riforma del Catasto potrà essere varata solo dopo che saranno stati valutati in modo accurato gli effetti di gettito e distributivi sui contribuenti.

20.04.'16

«Task force per salvare i beni culturali»

«Una task force per salvare i beni culturali a rischio in tutto il mondo. Capofila l'Italia e la sua esperienza ad alto livello».

Così scrive la rivista mensile delle Ferrovie dello Stato, *La Freccia* (maggio 2016). Da parte nostra aggiungiamo, però, che sarebbe meglio che l'interesse per i beni culturali si limitasse all'Italia. E venissero pagati i debiti per gli immobili storici.

Dal "Corpo Forestale" all'Arma dei Carabinieri

*Nasce il Comando per tutela forestale,
ambientale e agroalimentare*

Il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali ha reso noto che con l'approvazione della Riforma della Pubblica Amministrazione nasce il Comando per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare, attraverso la riorganizzazione del Corpo Forestale dello Stato all'interno dell'Arma dei Carabinieri. "Con la riforma - ha dichiarato il Ministro Maurizio Martina - riorganizziamo le funzioni di polizia impegnate sul fronte agroambientale, dotando l'Italia di una moderna struttura in grado assicurare sempre meglio prevenzione e repressione su questo fronte". Secondo il Ministro, il nuovo Comando, unendo le forze e potenziando gli strumenti operativi, assicurerà professionalità, specializzazione e un ramificato presidio del territorio rappresentando una delle esperienze più avanzate d'Europa.

Il Mipaaf, in un comunicato, ha illustrato le principali novità previste dalla Riforma della Pubblica Amministrazione. Dalla riorganizzazione del Corpo Forestale dello Stato nell'Arma dei Carabinieri nasce - come s'è detto - il "Comando per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare". Una grande forza che potenzia le capacità dell'Italia di preservare e difendere il suo patrimonio paesaggistico ambientale e agroalimentare. Saranno impiegati sul campo circa 7 mila uomini specializzati.

L'Arma dei Carabinieri, per il modello organizzativo e operativo di presidio del territorio, garantisce il più alto livello di potenziamento della tutela agroambientale. Negli anni proprio i Carabinieri hanno sviluppato anche competenze specifiche in questo campo con Nuclei specializzati come i Nac (Nucleo anticontraffazioni carabinieri) e Noe (Nucleo operativo ecologico), oltre che con l'attività dei Nas (Nucleo anti sofisticazioni).

Viene potenziato il livello di presidio del territorio attraverso il rafforzamento dell'attuale assetto con la cooperazione della capillare rete di strutture dell'Arma, delle sue capacità investigative e delle sue proiezioni internazionali per le attività preventive e repressive.

Nel nuovo Comando viene assicurata la specializzazione attraverso l'impiego del personale del Corpo Forestale dello Stato e anche i nuovi immessi verranno specificamente formati, così da garantire un alto livello professionale nelle materie agroambientali.

Il personale mantiene le competenze possedute e viene impiegato nell'attuale sede di lavoro e nell'incarico ricoperto. Nascono per questa ragione i Ruoli forestali nell'Arma. Anche le progressioni di carriera vengono salvaguardate rispettando i criteri attualmente esistenti. La riorganizzazione prevede poi il trasferimento di 750 agenti ad altre forze di polizia o amministrazioni.

Con la riorganizzazione del Corpo Forestale dello Stato e le altre misure contenute nel decreto legislativo vengono efficientati - sempre secondo il Ministero - i costi di gestione.

Il nuovo Comando è posto alle dipendenze funzionali del Ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, a conferma dello stretto collegamento del comparto di specialità con le competenze, le tematiche e gli obiettivi del Ministero.

È comunque da precisarsi sono solo i Forestali dipendenti dello Stato (non, quelli delle Regioni).

Codice degli appalti: l'articolo (errato) che favorisce le Coop

Il governo ha recepito una direttiva in inglese dell'Ue, stravolgendone il senso. Dolo o colpa, fa lo stesso: gli effetti potrebbero essere pesanti.

Il governo ha infilato nel nuovo Codice degli appalti, promosso dal ministro Graziano Delrio, un articolo, il 112, riguardante "appalti e concessioni riservate" che in teoria recepisce l'articolo 2 della direttiva comunitaria europea 24/2014. Cosa prevede l'articolo? Quando almeno il 30 per cento dei lavoratori delle aziende che partecipano alle gare sia composto da persone con disabilità o svantaggiate, c'è la possibilità per gli enti appaltanti di "riservare il diritto di partecipazione alle procedure di appalto o di concessione"; di "riservarne l'esecuzione a operatori economici e a cooperative sociali e ai loro consorzi il cui scopo principale sia l'integrazione sociale e professionale delle persone con disabilità o svantaggiate"; ancora, di "riservarne l'esecuzione nel contesto di programmi di lavoro protetto". Insomma, lo Stato ha stabilito che le cooperative sociali siano avvantaggiate sulle imprese convenzionali.

Peccato che la direttiva Ue, scritta in inglese, parli di "sheltered workshop" (letteralmente, lavoratori sociali). Non vi è, cioè, alcuna traccia di cooperative sociali né di imprese sociali né dei loro consorzi mentre si fa riferimento a lavoratori protetti non menzionati nel provvedimento del governo. Conclude, amaro, il deputato Artini (Alternativa libera, ex M5s): "La possibilità di riservare alle sole cooperative la partecipazione agli appalti pubblici, attraverso il recepimento di una direttiva comunitaria che non prevede espressamente questa possibilità, senza armonizzare la norma con il resto dell'ordinamento, farà sorgere un enorme contenzioso che finirà per danneggiare sia le cooperative, sia le società che essendo state escluse dagli appalti faranno ricorso".

(da *Panorama*, 30 marzo 2016)

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Giuseppe Accordino

Nato a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) il 7.6.1955, risiede da sempre a Piacenza. Ha conseguito la laurea in giurisprudenza nell'anno 1979 presso l'Università degli Studi di Parma e ha svolto la pratica forense presso lo studio dell'avv. Corrado Sforza Fogliani sino all'anno 1982. È iscritto all'Albo degli avvocati presso il Tribunale di Piacenza dall'anno 1984 ed è stato docente di diritto presso le scuole secondarie di secondo grado di Piacenza dal 1985 al 1996.



È stato uno dei fondatori della sezione di Piacenza dell'A.I.G.A. (Associazione Italiana Giovani Avvocati) e membro del Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Piacenza dall'anno 2004 al 2008. Ha collaborato per numerosi anni, con articoli e commenti, con la rivista "Archivio delle locazioni e del condominio". Attualmente è consigliere di Confedilizia e vicepresidente di Asotruster (Associazione aderente a Confedilizia) dalla sua costituzione, nell'anno 2000.

Appassionato sportivo - nuotatore, esperto subacqueo ed istruttore - da alcuni anni si dedica al ciclismo ed è consigliere della società sportiva Turrus Ciclomatori di Piacenza.

LINGUA ITALIANA, DOMANDE E RISPOSTE

È corretto far seguire la congiunzione "e" ad una proposizione incidentale...

È corretto far seguire la congiunzione "e" ad una proposizione incidentale, ricompresa tra due virgole, senza omettere la seconda di queste ultime? Ad esempio: mescolare della farina, due uova, private dell'albume, e un Kg di zucchero.

Sì, è corretto, anche se, in questo caso, ragioni di opportunità consiglierebbero di ritagliare l'inciso tra due trattini. Siamo, infatti, in presenza di un'elencazione asindetica e il cumulo di virgole può, almeno di primo acchito, creare disorientamento. Meglio, allora, «mescolare farina, due uova - private dell'albume - e un Kg di zucchero». Vedrete che l'impasto per la crostata verrà meglio.

IN G.U.

Processo amministrativo telematico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 21.5.'16, n. 67, il d.p.c.m. 16.2.'16, n. 40, contenente il "Regolamento recante le regole tecnico-operative per l'attuazione del processo amministrativo telematico".

Registri immobiliari e catastali

Sulla Gazzetta Ufficiale 29.3.'16, n. 73, il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 17.5.'16 di approvazione delle nuove specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, di trascrizione, iscrizione e annotazione nei registri immobiliari e di voltura catastale.

L'imponenza e il portamento

Il carabiniere deve dare al suo portamento l'espressione vera del suo essere; dall'imponenza di questo si desume la serietà dell'individuo e quindi dell'Arma che di tali individui è composta

Gian Carlo Grossardi

In tema di...LIBRI

«La macchina tecnologicamente più efficiente che l'uomo abbia mai inventato è il libro»

(Northrop Frye, critico letterario)

La legge va osservata

Il miglior successo che il carabiniere nell'esecuzione del proprio servizio possa ottenere sarà quello di rendere la legge osservata e non odiata, di fare che questa raggiunga il suo scopo di utilità pubblica e non di danno personale

Gian Carlo Grossardi

L'Azione umana di Ludwig von Mises, un'opera senza tempo

di Sandro Scoppa

La pubblicazione di una nuova traduzione, completamente rivista, integrata e provvista di note e adeguato inquadramento teorico, de *L'Azione umana* di Ludwig von Mises (Rubbettino, 2016), con prefazione di Lorenzo Infantino, costituisce un evento culturale di grande importanza, destinato a produrre frutti per un lungo periodo di tempo. E colma un vuoto che la cultura italiana ha lungamente patito.

L'opera di Mises può essere considerata il maggiore contributo teorico dello scienziato austriaco, il quale ha preparato una sua prima stesura durante gli anni di permanenza a Ginevra, pubblicata con il titolo *Nationalökonomie: Theorie des Handelns und Wirtschaftens* nel 1940. Non si può dire che quello fosse un momento adatto alla pubblicazione e alla discussione di un'opera di ampio respiro teorico. Il mondo si trovava dilaniato dalla guerra e aveva in parte significativa abbandonato la via della libertà: le correnti ideologiche allora dominanti avevano portato al potere il comunismo, il fascismo e il nazismo; e, dove ancora vivevano sistemi liberali, questi venivano aggrediti con massicce dosi di interventismo politico nella vita economica e sociale.

Giunto come esule negli Stati Uniti per sfuggire al nazismo, Mises ha ripreso il lavoro. Ha riscritto in inglese la sua opera, che è stata pubblicata nel 1949 con il titolo *Human Action*. Egli ha avuto il tempo di curarne tre edizioni. Ed è riuscito in un'impresa atipica rispetto alla deriva che gli studi economici avevano già all'epoca preso: ha spiegato i fenomeni di mercato a partire dall'azione dei singoli attori sociali. «È l'opera per eccellenza; è l'intera teoria economica, sviluppata da sicuri assiomi di prasseologia, correttamente basata sulle analisi dell'individuo che agisce, con fini e obiettivi, nel mondo reale». È così che si è espresso Murray N. Rothbard, il più importante allievo americano di Mises. Ed ha aggiunto che *L'azione umana* «ci fornisce la via d'uscita dalle crisi e dai dilemmi che hanno colpito il mondo moderno. Durante tutta la vita, Mises ha predetto e mostrato le ragioni della nostra attuale disillusione e ha elaborato per noi una strada alternativa e pratica».

Com'è universalmente riconosciuto, Ludwig von Mises, nato a Lemberg nel 1881 e scomparso nel 1973, è stato il maggiore esponente di terza generazione della Scuola austriaca di economia ed è stato per quasi cinquant'anni il maggiore sostenitore della libertà individuale di scelta. Friedrich A. von Hayek, premio Nobel per l'economia nel 1974, lo ha definito «il maestro di tutti noi», volendosi riferire alla schiera di studiosi che si sono formati sotto il suo magistero.

L'azione umana rappresenta certamente il culmine della riflessione misesiana. Ma non bisogna dimenticare che Mises aveva già nel 1922 dimostrato, con un altro monumentale testo, *Socialismo*, l'impossibilità del calcolo economico in regime di economia pianificata. E non solo. Non c'è campo delle scienze sociali in cui lo studioso austriaco non si sia cimentato, sempre difendendo la libertà individuale di scelta. Sergio Ricossa ha detto di lui che è stato il «garante della speranza che di fatale vi è nulla e che la libertà ha un futuro». Tra le sue opere si ricordano inoltre: *Liberalismo*, *I fallimenti dello Stato interventista*, *Lo Stato Onnipotente*, *Burocrazia*, *In nome dello Stato*.

sandro.scoppa@fondazionescoppa.it



Le foto catanzaresi della targa di via Mises a Soverato e di piazza Mises a San Floro

Riforma costituzionale, referendum in arrivo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.4.'16, n. 88, il testo di legge costituzionale approvato in seconda votazione a maggioranza assoluta, ma inferiore ai due terzi dei membri di ciascuna Camera, recante "Disposizioni per il superamento del bicameralismo paritario, la riduzione del numero dei parlamentari, il contenimento dei costi di funzionamento delle istituzioni, la soppressione del cnel e la revisione del titolo V della parte II della Costituzione".

Poiché tale testo è stato (conosciuto con riferimento al fatto che esso prevede l'abolizione del Senato) licenziato dal Parlamento con la maggioranza assoluta, lo stesso, prima di entrare in vigore, sarà sottoposto a referendum confermativo. Infatti, ai sensi dell'art. 138, Cost., "le leggi di revisione della Costituzione e le altre leggi costituzionali sono adottate da ciascuna Camera con due successive deliberazioni ad intervallo non minore di tre mesi, e sono approvate a maggioranza assoluta dei componenti di ciascuna Camera nella seconda votazione. Le leggi stesse sono sottoposte a referendum popolare quando, entro tre mesi dalla loro pubblicazione, ne facciano domanda un quinto dei membri di una Camera o cinquecentomila elettori o cinque Consigli regionali".

In sostanza, il corpo elettorale sarà chiamato a pronunciarsi sulle modifiche costituzionali previste nella legge in questione e potrà quindi, rispondendo "sì", confermarle, oppure, rispondendo "no", annullarle. Questo tipo di referendum (diversamente da quello abrogativo) non necessita per la sua validità di raggiungere il *quorum* degli aventi diritto (e ciò vuol dire che non è necessario che la maggioranza degli elettori si rechi alle urne) e il suo esito si basa sul numero dei voti validamente espressi, prevalendo la volontà della maggioranza di coloro che sono andati a votare.

FRANCIA E SVIZZERA CONTROLLANO I CONFINI AUSTRIA E SLOVENIA LI HANNO CHIUSI



NUOVA GEOGRAFIA Le scelte austriache disegnano una nuova mappa geopolitica

da *il Giornale*, 28.4.'16

Imposte ridotte in caso di vendite giudiziarie

È stato convertito nella legge n. 49/16 decreto-legge n. 18/16, noto come “decreto banche”.

Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, la disposizione (art. 16) che prevede che “gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili” emessi, nell’ambito di vendite giudiziarie, a favore di soggetti che svolgano attività d’impresa, siano “assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l’acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni”. Ove non si realizzi tale condizione (del “ritrasferimento entro il biennio”), le imposte in questione saranno dovute nella misura ordinaria (9%) e si applicherà “una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora”.

La stessa disposizione prevede anche che, nel caso in cui gli atti e i provvedimenti in parola siano emessi (sempre nell’ambito di vendite giudiziarie) ma a favore di acquirenti privati in condizione di usufruire delle agevolazioni “prima casa”, l’indicata riduzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (nella misura fissa di 200 euro ciascuna) trovi applicazione senza obbligo di rivendita entro due anni.

Nessun termine per la registrazione dei contratti verbali di comodato

Non vi è alcun termine per registrare presso l’Agenzia delle entrate i contratti verbali di comodato. Questo è il senso della risposta fornita dal Ministero dell’economia e delle finanze, con nota prot. 8876 dell’8.4.16, ad uno specifico quesito formulato da Confedilizia.

Infatti, la nostra Confederazione aveva chiesto al Ministero – a fronte di due soluzioni tra loro confliggenti date dallo stesso a pochi giorni di distanza l’una dall’altra – di confermare che l’interpretazione (fornita con lett. prot. 2472 del 29.1.’16) sulla necessità di registrare il contratto di comodato verbale entro un determinato termine (nello specifico, indicato in 60 giorni) al fine di godere sin dall’1.1.2016 delle agevolazioni Imu-Tasi previste nella legge di stabilità per l’anno 2016, fosse da intendersi superata dalla successiva risoluzione n. 1/DF del 17.2.’16. In quest’ultimo documento, infatti, si evidenzia – fra le altre cose – che il contribuente, per usufruire delle agevolazioni anzidette ha sì l’onere della registrazione del contratto di comodato verbale, ma senza essere soggetto ad un termine specifico (riguardando il termine ordinario di 20 giorni, per effettuare la registrazione e provvedere al pagamento dell’imposta di registro, solo ed esclusivamente i contratti di comodato stipulati in forma scritta). Conseguentemente, ai fini della decorrenza dell’agevolazione in questione – ferma la presenza di tutti gli altri elementi previsti dalla normativa – per i contratti verbali di comodato occorre avere riguardo alla data di conclusione del contratto.

Il Ministero ha ribadito quanto precisato nella risoluzione n. 1/DF e, pertanto, “ai fini della decorrenza della riduzione del 50% della base imponibile per la determinazione dell’Imu e della Tasi – applicabile in caso di cessione dell’abitazione in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, anche per i contratti verbali di comodato – si deve prendere in considerazione la data di conclusione del contratto stesso. Ne consegue che deve intendersi superata l’interpretazione resa dalla scrivente nella precedente nota n. 2472 del 29.1.’16”.

Si precisa, per chiarezza, che la registrazione del comodato in questione è tra i requisiti necessari – ex art. 1, comma 10, legge n. 208/2015 – per godere del beneficio che ci occupa.

La TV è istruttiva

Trovo la televisione molto istruttiva. Ogni volta che qualcuno l’accende, me ne vado nell’altra stanza a leggere un libro.

Groucho Marx
comico americano
(1890-1977)
(*il Giornale*, 10.8.’15)

Economia e previsioni

La sola funzione delle previsioni nel campo dell’economia è quella di rendere perfino l’astrologia un po’ più rispettabile.

John Kenneth Galbraith
economista americano
(1908-2006)
(*il Giornale*, 17.8.’15)

ACCERTAMENTO CATASTALE

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI ROMA (*)
Sez. LXI, 8 luglio 2015, n. 15525

Pres. Michelozzi – Est. Rosi – M.M. ed altri contro Agenzia del Territorio di Roma

In tema di riclassificazione per microzona ex art. 1, comma 335, L. 30 dicembre 2004, n. 331, anche nel caso di revisione massiva della qualificazione dell'intero comparto edilizio, l'attività di classamento resta pur sempre una procedura individuale e che non può non essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionale ed edilizio, pertinenti ciascuna unità immobiliare. Conseguentemente, deve dichiararsi la nullità degli atti di accertamento – per inadempimento dell'obbligo motivazionale – che si limiti ad affermare in via generale, l'incremento di valore degli immobili siti in una determinata microzona, senza nulla specificare in merito agli immobili oggetto dell'accertamento e agli elementi individualizzanti indispensabili a far comprendere le ragioni della rideterminazione effettuata.

(*) Il testo della sentenza è stato pubblicato in *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* 2016, 210.

Viene poi pubblicato anche un accurato commento del dott. Antonio Nucera dal titolo «Attività di riclassificazione per microzone, dalla Commissione tributaria provinciale di Roma una decisione ineccepibile»

La sentenza in rassegna – scrive tra l'altro il dott. Nucera – tratta del procedimento di revisione del classamento per microzone sotto il profilo, in particolare, della motivazione da porsi a fondamento dei conseguenti provvedimenti di riclassificazione. «La pronuncia trova solido fondamento nella giurisprudenza di legittimità, che i giudici della Commissione tributaria provinciale di Roma dimostrano di ben conoscere, richiamandola più volte a supporto delle loro argomentazioni».

CORBEILLE

Le scarpe che si allacciano da sole

«Dopo le auto, le scarpe robot. Però così si nega un pezzo di noi». Inizia così un articolo di Stefano Zecchi su *il Giornale* del 18.5.16, nel quale si parla della «prima scarpa che si allaccia da sola»: una calzatura – inventata dalla Nike, nota azienda di abbigliamento e accessori sportivi – che grazie ad un sensore e due pulsanti, ha stringhe che si annodano da sé. Per Zecchi, però, si tratta di una novità da accogliere senza entusiasmo. E ciò perché è un'invenzione che, sottraendoci «i nostri gesti quotidiani», ci fa perdere «le competenze primarie ed elementari delle vita» e, quindi, «l'identità».

Storia delle assicurazioni

«Pare che l'idea sia venuta agli antichi greci per assicurare la dote alle figlie da maritare o per pagare qualche debito di troppo. I romani invece, fissati con la guerra com'erano, assicuravano i soldati prima di mandarli a morire in battaglia. Ma il primo documento ufficiale che resta e che è in una bacheca della Biblioteca Sormani di Milano (...) è datato 20 febbraio 1345. Si tratta di una polizza intestata a tal Guglielmo Avedotto, che, temendo di incontrare i pirati, assicurò per 680 fiorini d'oro 10 balle di abiti e tessuti da trasportare sulla galea Santa Catalina da Porto Pisano a Palermo».

È quanto scrive *QN-Quotidiano Nazionale*, in un articolo del 9.2.16, nel quale si tratta, dal punto di vista storico, della polizza assicurativa. Ciò che colpisce, leggendo il pezzo giornalistico, sono, però, le nefandezze compiute per riscuotere i premi: in particolare, quello che accadde, alla fine del 1700, su una nave negriera, la Zong, «il cui comandante ordinò di gettare in mare con le catene ai polsi 152 schiavi per incassare la polizza».

La Cassazione fa chiarezza sulle attività di riclassamento

Quando si procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia delle entrate deve specificare se il mutamento è dovuto a una sistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare e, nel caso, indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, trattandosi di uno dei possibili presupposti del riclassamento. In particolare, quando si tratta di un mutamento di rendita inquadrabile nella revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/04, «la ragione giustificativa non è la mera evoluzione del mercato immobiliare, nè la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona», attraverso le procedure previste dal successivo comma 339 ed elaborate con la determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005.

In questo quadro, deve essere dichiarata la giurisdizione del giudice amministrativo in merito agli atti di suddivisione del territorio di un Comune (nella specie quello di Lecce) in microzone catastali, l'atto con il quale la Giunta comunale ha attivato la procedura L. n. 311 del 2004 e la conclusione della stessa.

In questi termini si sono espresse le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 7665 del 18.4.16.

il caso La Spezia, si era trovata una famiglia marocchina nell'appartamento

Torna a casa lo «sfrattato» dagli immigrati

Un mese per restituire a un disabile il tetto a cui aveva diritto

Stefano Zurlo

■ Quattro giorni di stallo. Poi, ieri mattina finalmente la

re da un cugino. La casa è vuota e una famiglia marocchina non perde tempo: sfonda ed entra. Bolleri si accorge del di-

un mese per tornare nell'appartamento in cui viveva regolarmente, un'abitazione popolare di proprietà del Comune.

quelle mura. Nessuno vuole scaraventarli in strada; la giunta di centrosinistra si muove lentamente e prova un'impossibile mediazione. Bolleri scalpita, ma il Comune prende tempo, lo tratta con una certa

da *il Giornale*, 16.4.16

«Sfrattato» dai marocchini, la casa è libera ma lui non può rientrare

Stefano Zurlo

■ Problema risolto, anzi no: gli occupan-

Comune, recupera l'alloggio, in cui si era sistemata una famiglia marocchina, ma invece di restituirlo a chi ci abitava, appunto

to scintille in Consiglio comunale e che giorno dopo giorno ha calamitato tv e giornali, conquistando la ribalta nazionale.

da *il Giornale*, 15.4.16

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

“Baratto amministrativo” e “sussidiarietà orizzontale” nel Codice degli appalti

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 50 del 19.4.'16 in materia di appalti pubblici (attuativa della legge delega n. 11/'16).

Il provvedimento – come già segnalato su queste colonne (cfr. Cn apr. '16) – contiene, in particolare, una previsione – da sempre proposta dalla Confedilizia e già presente in forma simile all'art. 24 del decreto-legge c.d. Sblocca Italia – che stabilisce la possibilità, per cittadini singoli o associati, di svolgere determinate attività (quali pulizia e manutenzione di aree verdi, piazze e strade) in cambio di corrispondenti sgravi fiscali.

Più in dettaglio, si tratta dell'art. 190 – composto da un unico comma e rubricato “Baratto amministrativo” – che prevede, al primo periodo del comma, la facoltà per “gli enti territoriali” (l'art. 24 del c.d. Sblocca Italia parla solo di Comuni) di “definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione ad un preciso ambito territoriale”. Aggiunge, al secondo periodo, che i contratti in questione possono “riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati”. Precisa infine, al terzo periodo, che “in relazione alla tipologia degli interventi, gli enti territoriali individuino “riduzioni o esenzioni di tributi corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dalla associazione ovvero comunque utili alla comunità di riferimento in un'ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa”.

Alla luce di quanto precede, è appena il caso di ribadire (cfr., ancora, Cn apr. '16) che anche la previsione di cui all'art. 190 – come la precedente – non ha, quindi, nulla a che vedere con quanto i Comuni hanno finora disposto in (asserita) applicazione del citato art. 24, nel momento in cui, anziché stimolare la realizzazione di attività in cambio di detassazione, impongono specifici lavori quale strumento per assolvere ad obbligazioni tributarie. Previsioni, quelle in questione, che la Corte dei Conti dell'Emilia Romagna ha ritenuto inammissibili. “Tale ipotesi – ha detto la Corte (deli-

berazione n. 27 del 2016) – non solo non rientrerebbe nell'ambito di applicazione della norma in quanto difetterebbe il requisito dell'inerenza tra agevolazione tributaria e tipologia di attività svolta dai soggetti amministrati, elementi che, peraltro, devono essere preventivamente individuati nell'atto regolamentare del Comune, ma potrebbe determinare effetti pregiudizievole sugli equilibri di bilancio considerato che i debiti tributari del cittadino sono iscritti tra i residui attivi dell'ente”.

Sempre con riguardo alla norma appena descritta, c'è da dire, peraltro, che il provvedimento in commento contempla anche altre misure che vanno nella stessa direzione; misure che ripropongono, anch'esse, previsioni già presenti nel nostro ordinamento (che vengono, di conseguenza, soppresse) e che si trovano tutte raccolte, ora, nell'art. 189 (“Interventi di sussidiarietà orizzontale”). Così il primo comma di questa disposizione – ricalcando, sostanzialmente, quanto in precedenza stabilito dall'art. 4, commi 4, 5 e 6, l. n. 10/'13 – prevede, al primo periodo, che “le aree riservate al verde pubblico urbano e gli immobili di origine rurale, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, con esclusione degli immobili ad uso scolastico e sportivo, ceduti al Comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati”, possano essere “affidati in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, nel rispetto dei principi di non discriminazione, trasparenza e parità di trattamento”. Stabilisce, al secondo periodo, che, per i fini di cui trattasi, i cittadini residenti costituiscano “un consorzio del comprensorio che raggiunga almeno il 66 per cento della proprietà della lottizzazione”. Precisa, infine, al terzo periodo, che le Regioni e i Comuni possano “prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili” di cui sopra “da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri”.

I successivi commi del predetto art. 189 si occupano di disciplinare invece – riprendendo il disposto dell'art. 23 d.l. n. 185/'08 (come convertito in legge) – la realizzazione di opere di interesse locale su proposte operative dei cittadini. In parti-

colare, si prevede che, per il compimento di questo genere di opere, “gruppi di cittadini organizzati” possano formulare all'ente locale competente per territorio “proposte operative di pronta realizzabilità”, indicandone i “costi” ed i “mezzi di finanziamento”; il tutto “senza oneri” per l'ente interessato, il quale “provvede sulla proposta, con il coinvolgimento, se necessario, di eventuali soggetti, enti ed uffici interessati, fornendo prescrizioni ed assistenza”. Decorsi inutilmente due mesi dalla presentazione della suddetta proposta, la stessa si intenderà respinta. Nel caso di approvazione (nel medesimo termine), invece, l'ente locale potrà anche disciplinare le fasi essenziali del procedimento e i tempi di esecuzione.

Il citato art. 189 stabilisce, altresì, che le opere realizzate siano “acquisite a titolo originario al patrimonio indisponibile dell'ente competente” e che non diano luogo “ad oneri fiscali ed amministrativi a carico del gruppo attuatore” (fatta eccezione per l'Iva). Mentre, per quanto concerne le spese per la formulazione delle proposte e il compimento degli interventi, la norma in questione stabilisce che tali spese siano – “fino all'attuazione del federalismo fiscale” – detraibili dall'Irpef dei proponenti nella “misura del 36 per cento” e che “successivamente”, ne sia “prevista la detrazione dai tributi propri dell'ente competente”.

Passando ad una trattazione più generale del d.lgs. n. 50/'16, si evidenzia, in particolare, la norma (art. 95) che consente aggiudicazioni al prezzo più basso solo per appalti pubblici di valore inferiore al milione di euro: oltre questa soglia diventa obbligatoria, invece, l'offerta più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo (il massimo ribasso viene anche escluso per i servizi di progettazione di importo superiore a 40mila euro; per i servizi con costo di manodopera pari almeno al 50 per cento dell'importo totale del contratto; per gli appalti di ristorazione assistenziale, scolastica ed ospedaliera). Da segnalarsi è anche la disposizione (art. 105) che stabilisce che l'eventuale subappalto, sempre in ambito pubblico, non possa, salvo casi particolari, “superare la quota del 30 per cento dell'importo complessivo del contratto di lavoro, servizi o forniture” e che il vincitore della gara vi possa comunque ricorrere solo se ciò sia stato previsto nel bando.

Studiare la matematica ai tempi dell'Isis

Bambini che sottraggono infedeli e moltiplicano jihadisti con la potenza dell'ak-47

Sottrazioni: «In una battaglia gli eroi dello Stato islamico erano 275.220 mentre i codardi infedeli erano 356.230. Quale esercito è più grande?». Moltiplicazioni: «Se il numero di migranti verso il Califfato è di 230 al giorno, quanto sarà il totale in 32 giorni?». Divisioni: «In una missione 87 combattenti sono distribuiti equamente all'interno di tre zone. Quanti combattenti ci saranno in ciascuna zona?». Fare di conto al tempo dell'Isis, sui manuali jihadisticamente corretti diffusi nelle scuole elementari di Mosul dall'ufficio propaganda del Califfato.

D'altronde, se ambisci a diventare Stato non puoi trascurare i servizi essenziali. Lo sanno Hezbollah, la mafia, i narcos e ora anche gli uomini dello sceicco Abu Bakr al-Baghdadi. Con un supplemento ideologico tipico delle dittature più distopiche, ovvero plasmare già sui banchi le teste di ragazzini da avviare al martirio.

(IL FOGLIO, 18.4.'16)

Mafia e Sicilia

La mafia diventerà più crudele e disumana.

Dalla Sicilia risalirà l'intera Penisola per forse portarsi anche al di là delle Alpi.

Don Luigi Sturzo, politico (1871-1959)

(il Giornale, 27.7.'15)

I 10 comandamenti

I 10 comandamenti contengono 279 parole, la dichiarazione d'indipendenza Usa 300, le norme europee sull'import di caramelle 25.911.

Franz Josef Strauss, politico tedesco (1915-1988)

(il Giornale, 6.7.'15)

TUTTOCONDOMINIO
Legge di Stabilità 2016 e nuovi adempimenti per l'amministratore di condominio in tema di anagrafe condominiale

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto una importante novità con riguardo agli adempimenti cui è tenuto l'amministratore di condominio in materia di aggiornamento e tenuta dell'anagrafe condominiale.

Ed infatti, l'articolo 1, comma 59, della Legge n. 208/15, c.d. Legge di Stabilità 2016, è intervenuto sull'articolo 13 della L. n. 431/1998, che disciplina i "patti contrari alla legge" nell'ambito delle locazioni abitative, prevedendo che: "è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile".

Viene previsto l'obbligo, a carico del locatore, di: provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula (nella vecchia formulazione non veniva individuato chi se ne dovesse far carico ed era previsto già nei trenta giorni); avvenuta la registrazione, il proprietario dovrà dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio.

Questa seconda novità, che ci riguarda più da vicino, introduce un adempimento a carico del locatore ed anche a carico dell'amministratore del condominio, ai fini della tenuta e dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale, così come introdotta dalla Legge di riforma del condominio n. 220/2012.

Ed infatti, ai sensi dell'articolo 1130 n. 6 cod. civ. l'amministratore di condominio degli edifici è tenuto a "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare..."

Orbene, sulla scorta di quanto previsto dall'articolo 1, comma 59, della Legge n. 208/15 (Legge di stabilità), la comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore condominiale è strettamente connessa agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale (articolo 1130, numero 6, cod. civ.), in cui vengono riepilogati i dati dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e dei diritti personali di godimento (tra cui rientra anche la

locazione), i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

La ratio della disposizione legislativa in parola sembra necessitata: 1) da trasparenza gestionale, non solo nei confronti della collettività condominiale, ma anche nei confronti del fisco; 2) da esigenze di censimento dei conduttori degli immobili, considerati sostanzialmente estranei alla gestione condominiale, al fine di avere una mappatura reale utile a risalire agli autori di violazioni di norme del regolamento condominiale che non siano rinvenibili nei

proprietari dimoranti nei loro immobili.

Questa disposizione si applica solo alle locazioni abitative soggette alla legge 431/98. All'amministratore di condominio si dovranno comunicare le generalità del conduttore (comprenditive del codice fiscale e della residenza, o domicilio) e l'avvenuta registrazione del contratto di locazione. Al conduttore la "documentata comunicazione" è da ritenersi assolta fornendo prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per intero o per estratto del contratto registrato).

Centro studi Gesticond

CONDOMINIO IN PILLOLE
Il delegato del condòmino

Ciascun condòmino può farsi rappresentare all'assemblea da un rappresentante, purché munito di delega scritta. Se però i condòmini sono più di venti, il delegato può rappresentare al massimo un quinto sia dei condòmini sia del valore proporzionale. Tale la previsione (inderogabile) del nuovo art. 67 delle disposizioni di attuazione cod. civ.

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

CONDÒMINI E ATTESTATO FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Come più volte abbiamo segnalato nelle pagine di questo Notiziario, le nuove disposizioni in materia di condominio prevedono che quale amministratore di condominio possa essere nominato esclusivamente (salva l'ipotesi degli amministratori del proprio condominio) chi sia in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71-bis disp. att. C.C.

Tra questi requisiti vi è quello della formazione periodica e cioè dell'aggiornamento obbligatorio: viene previsto dalla legge che tutti gli amministratori debbano frequentare ogni anno un corso di aggiornamento della durata di almeno 15 ore e superare, al termine del corso, l'esame diretto a verificare l'efficacia dell'attività di aggiornamento.

La regola ora indicata comporta quale conseguenza che l'eventuale nomina, da parte dell'assemblea, di un amministratore che non abbia dato adempimento all'obbligo sopraindicato determina l'invalidità della delibera dell'assemblea con la quale quell'amministratore sia stato incaricato.

Da sottolineare che l'obbligo dell'aggiornamento annuo risponde ad ovvie esigenze di professionalità e di mantenimento ed accrescimento delle conoscenze e delle competenze dell'interessato: gli stessi condòmini hanno - all'evidenza - un preciso interesse pertanto a che il loro amministratore assolva all'obbligo predetto e sia aggiornato e competente.

Aggiungiamo peraltro che - anche alla luce di quanto ora detto - abbiamo suggerito a tutti gli amministratori che hanno frequentato i corsi di aggiornamento organizzati dalla Confedilizia di fornire spontaneamente ai condòmini la prova documentale dell'adempimento da parte loro di tale obbligo inviando a tutti i condòmini, in occasione dell'invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea al cui ordine del giorno sia posto l'argomento relativo alla nomina dell'amministratore, la copia dell'attestato di partecipazione ai corsi.

Inoltre, si è suggerito agli amministratori che intendano richiedere un nuovo incarico di amministrazione di allegare al preventivo relativo ai compensi anche la copia dell'attestato predetto.

RENDICONTO CONDOMINIALE E TEMPESTIVA PRESENTAZIONE

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sez. II, decr. 21 settembre 2015

Pres. (Illeggibile) - Est. (Illeggibile) - X c. Y

Integra grave irregolarità - e conseguentemente integra comportamento legittimante la revoca giudiziale ex art. 1129 c.c. - la condotta dell'amministratore condominiale che presenti il rendiconto della gestione oltre il termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio di riferimento previsto dall'art. 1130, ultimo comma, c.c., anche laddove l'assemblea lo approvi. (C.c., art. 1129; c.c., art. 1130) (1)

È nulla, e non semplicemente annullabile, la delibera assembleare che approvi rendiconti pluriennali, in quanto contraria alla regola della necessaria annualità. (C.c., art. 1130; c.c., art. 1130 bis;) (2)

(1) Analogamente, nel senso che il mancato tempestivo deposito nel termine fissato dalla legge del rendiconto annuale per l'approvazione dell'assemblea costituisce grave irregolarità dell'amministratore condominiale, comportante la sua automatica revoca, v. Trib. civ. Udine, sez. II, 25 marzo 2014, in *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* 2014, 459.

(2) A quanto consta, nulla in termini.

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

Lettera breve

Mi scusi, ma non ho avuto il tempo di fare una lettera più breve

Blaise Pascal

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

Il muro comune: il diritto del condòmino di aprirvi varchi

Questione che si pone frequentemente nel campo condominiale è quella della ampiezza delle facoltà spettanti ai condòmini relativamente all'uso del muro di proprietà condominiale: spesso si controverte in particolare della sussistenza o meno del diritto dei condòmini di eseguire aperture nel muro comune.

In argomento si segnala una recente sentenza della Cassazione (la n. 11445 del 3.6.'15) con la quale si è affermato che ogni condòmino, nel caso in cui il cortile di proprietà esclusiva o comune sia munito di recinzione confinante con area pubblica o con altra area facente parte dello stesso condominio, può apportare a tale recinzione, se di proprietà condominiale, anche senza il consenso degli altri partecipanti, tutte le modifiche che gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità anche aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini. Si è ritenuto in quest'ottica che il condòmino possa pertanto procedere anche all'apertura o all'ampliamento di un varco di accesso al cortile condominiale o alla sua proprietà esclusiva: ciò a condizione che tale varco non alteri la destinazione del muro e delle altre cose comuni, non comprometta il diritto al pari uso degli altri condòmini e non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico del fabbricato.

La decisione ora ricordata si pone in linea con l'orientamento da tempo seguito in argomento dalla stessa Cassazione: con altra sentenza – la n. 14807 del 30.6.'14 – per esempio la Corte ebbe a sottolineare che – premesso che per innovazione della cosa comune *ex art. 1120 cod. civ.* deve intendersi la modificazione materiale di essa che importi l'alterazione della sua entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione, con conseguente incidenza sull'interesse di tutti i condòmini – non costituisce innovazione l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condòmino. La Corte ha ritenuto pertanto che tale apertura sia consentita quale uso più intenso del bene comune, a meno che essa non metta in comunicazione l'immobile del condòmino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale (in questo caso infatti il collegamento tra unità determinerebbe la creazione di una servitù).

Quest'ultima considerazione trova eco anche in altre decisioni della Corte: per esempio con la sentenza n. 10606 del 14.5.'14 la Cassazione ebbe ad affermare che l'apertura praticata da un condòmino nel muro comune per mettere in collegamento locali di sua proprietà posti nell'edificio condominiale con un immobile estraneo al condominio costituisce un uso indebito della cosa comune, alterando la destinazione del muro quale recinzione e dando luogo indebitamente ad una servitù di passaggio a carico della proprietà condominiale.

Paolo Scalettaris

CONDÒMINO CHE HA VENDUTO E ASSEMBLEA

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

4 febbraio 2016, n. 444

Est. Paternostro – X c. Condominio Y in Firenze

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo, ai sensi dell'articolo 63 att. c.p.c., per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della proposizione del ricorso monitorio. (C.c., art. 1125; c.c., art. 1155; c.c., art. 1156; att. c.p.c., art. 63) (1)

(1) In senso conforme alla massima, cfr. Cass. civ., 9 novembre 2009, n. 25686, in *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* 2010, 502 con nota di ANTONIO NUCERA; Cass. civ., 9 settembre 2008, n. 25545, ivi 2009, 185.

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

Divieto di alterazione del decoro architettonico del fabbricato

L'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. vieta, fra l'altro, le innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio. Per interpretare correttamente la previsione è necessario, quindi, chiarire cosa debba intendersi per "decoro architettonico" e per "alterazione".

Della questione si sono interessate sia la giurisprudenza sia la dottrina.

Iniziamo dal concetto di "decoro architettonico".

Secondo la giurisprudenza, con tale concetto deve intendersi "l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 27551 del 14.12.'05). Per i giudici, quindi, decoro architettonico è sinonimo di armonia e nello stesso senso si è espressa anche la dottrina (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 260).

Veniamo, ora, al concetto di "alterazione".

Tanto la giurisprudenza quanto la dottrina hanno interpretato tale concetto nel senso di un generico "peggioramento" del carattere estetico-decorativo dell'immobile o, comunque, di una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere "deturpazione" (in tal senso, Cass. sent. n. 2513 del 7.5.'88, e in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 209). Meno uniformità di vedute, specie tra i giudici di legittimità, esiste invece sul rilievo che deve essere dato alle preesistenti condizioni del fabbricato. Secondo l'orientamento prevalente, infatti, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato, "devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori" (cfr. Cass. sent. n. 5549 del 29.7.'89). Secondo un indirizzo minoritario, ma più recente, invece, "nessuna influenza" può essere attribuita "al grado di visibilità" degli interventi contestati (cfr. Cass. sent. n. 851 del 16.1.'07 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 1718 del 29.1.'16).

È importante sottolineare, in ogni caso, che qualsiasi disquisizione sul concetto di "alterazione", così come su quello di "decoro architettonico", deve tener conto di quanto stabilito dal regolamento di condominio che, se di origine contrattuale, ben può fornire indicazioni vincolanti in proposito.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it

**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

TUTTOCONDOMINIO

Targhetta coi dati dell'amministratore

L'art. 1129 cod. civ. prevede, al quinto comma, che "sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi," sia "affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore".

Si tratta di previsione non sanzionata, in relazione alla quale abbiamo già evidenziato, su queste colonne, diverse criticità (cfr., da ultimo, *Cn feb. '15*). Criticità che, data la delicatezza della materia, riteniamo il caso, in questa sede, di ribadire.

Anzitutto, con riferimento alla questione di chi debba provvedere all'adempimento in questione, deve ritenersi – dato che la legge nulla dispone in punto – che ogni decisione al riguardo non possa che essere di competenza dell'assemblea che – ove decida di provvedere all'"affissione" in parola (termine che fa pensare ad un supporto cartaceo) – dovrà determinarne anche l'esatto luogo oltre che deliberarne la relativa spesa (quest'ultima – tra l'altro – ricorrente ad ogni cambio di amministratore, per cui la stessa potrà eventualmente essere posta a carico dell'amministratore scelto comprendendola nel compenso pattuito) (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, III edizione, 2015, 134).

C'è poi da sottolineare che, per l'"affissione" dei dati di cui alla norma (che, se effettuata all'esterno dell'edificio condominiale, potrà essere spesso danneggiata), l'assemblea non potrà non acquisire il consenso (scritto) dell'amministratore ad esporre i dati in questione, sussistendo peraltro l'obbligo dello stesso di prestare il consenso – deve ritenersi – ove la richiesta gli sia formulata contestualmente al conferimento dell'incarico e alla pattuizione del compenso. Allo stesso amministratore competerà, inoltre, di porre all'ordine del giorno dell'assemblea l'argomento (anche sotto il profilo della spesa relativa) della sostituzione dell'"affissione" come effettuata, in caso di danneggiamento della stessa.

Sempre in sede di assemblea dovranno essere valutati gli inconvenienti che l'esposizione al pubblico dei dati in parola ha già provocato nei territori di quei Comuni che l'hanno prevista, prestandosi la conoscenza del nome dell'amministratore all'effettuazione di truffe. Al pari, l'assemblea dovrà valutare i possibili danni ai quali potrà dar luogo una non tempestiva sostituzione dei dati affissi in caso di cambio di amministratore (es.: citazione in giudizio di un amministratore anziché di un altro).

In argomento – e per quanto stabilito dal successivo sesto comma dell'articolo citato in apertura secondo cui, in mancanza dell'amministratore, i dati in questione devono essere quelli "della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore" – è da osservarsi, infine, che potrà in molti casi porsi il problema dell'individuazione di

tale persona e che – ove l'assemblea decida l'"affissione" di cui trattasi – potrà porsi il caso della necessità dell'"affissione" di più nomi e dati, sempre – in ogni caso – esperite le formalità di ottenimento del dovuto consenso (cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, III edizione, 2015, 135).

Il modo di vivere

Se tutti abbisognano di modi civili ed urbani onde vivere convenientemente nel mondo, maggiore è questo bisogno in chi, per la specialità della sua condizione, deve continuamente trovarsi a contatto col pubblico, contro del quale pel suo ufficio è costretto agire in senso di coercizione

Gian Carlo Grossardi

Giudice e condominio senza obbligo di amministratore

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Decr. 13 ottobre 2015

Est. Arceri – Ric. X

È inammissibile il ricorso di un amministratore di condominio uscente per la nomina di uno nuovo da parte dell'autorità giudiziaria, ove si tratti di condominio per il quale *ex art. 1129*, primo comma c.c. non è obbligatoria tale nomina. (Nella specie era stato proposto, da un amministratore dimissionario di un condominio con cinque partecipanti, un ricorso per la nomina di un amministratore da parte dell'autorità giudiziaria. Nelle varie assemblee di condominio era stata infatti più volte ribadita la necessità di urgenti lavori di manutenzione al tetto e al sottotetto ma, non essendosi mai raggiunta la maggioranza per deliberare sia la nomina dell'amministratore sia l'esecuzione dei lavori, aveva sempre operato la *prorogatio imperii*. L'amministratore però, ad un certo punto, si dimetteva formalmente ed essendo alcuni lavori di ristrutturazione condominiale necessari ed urgenti, stante l'inerzia dei condòmini, si vedeva costretto a presentare un ricorso per la nomina di un amministratore *ex art. 1129 c.c.*, così da non incorrere in responsabilità professionale e/o per mancata custodia dell'edificio. Il Collegio, in Camera di consiglio, enunciando il principio di cui alla massima, ha ritenuto inammissibile il ricorso in quanto, con la sola presenza di cinque condòmini, non è obbligatoria la nomina dell'amministratore). (1).

(1) Provvedimento condivisibile. Nel caso concreto di cui trattasi, a parte la corrente dottrinale che ritiene che in questa ipotesi non si abbia *prorogatio* nell'incarico (proprio perché non è obbligatoria la nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, primo comma, c.c.), può ritenersi che l'interessato si liberi da ogni obbligo e responsabilità comunicando personalmente a ciascun condòmino che non procederà oltre in alcun atto di amministrazione nonché che terrà la documentazione condominiale a disposizione dei condòmini presso il proprio domicilio.

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

DISTACCO IMPIANTO CENTRALE

CORTE DI APPELLO CIVILE DI MILANO

Sez. III, 31 luglio 2015, n. 5360

Pres. D'Agostino – Est. Montingelli – Condominio Via X c. Y

Al condòmino distaccatosi dall'impianto termico condominiale spettano – consistendo questo in una parte comune cui il comunista potrebbe sempre riallacciarsi – le spese di conservazione dello stesso. Categoria nella quale devono farsi rientrare le spese di manutenzione ordinaria, rappresentando quest'ultima un'attività funzionale a detta conservazione, posto che il bene è destinato a deteriorarsi anche se non viene mantenuto in via ordinaria. (C.c., art. 1118) (1)

(1) Si rimanda alla giurisprudenza citata in motivazione: Cass. civ., 29 settembre 2011, n. 19895, in *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* 2012, 449; Cass. civ., 29 marzo 2007, n. 7708, ivi 2007, 516 e Cass. civ., 30 marzo 2006, n. 7518, in *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* 2007, 598, con nota di Luigi Tiscornia.

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

**PER OGNI INFORMAZIONE
SUI CORSI CONFEDILIZIA
DI FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio

CERTIFICAZIONE
QUALITÀ
IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

Termoregolazione e contabilizzazione del calore, prima stagione termica e riparto delle spese in base ai millesimi

Su queste colonne abbiamo trattato più volte dell'obbligo di installazione dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e del termine ultimo entro cui adempiere fissato dal d.lgs. n. 102/14 al 31.12.'16. Torniamo, ora, sull'argomento per occuparci della disposizione che prevede, con riferimento a tale obbligo, "la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi" in questione, che la suddivisione delle spese di riscaldamento "si determini in base ai soli millesimi di proprietà". Si tratta dell'art. 9, comma 5, lett. d), ultimo periodo: una previsione all'evidenza di natura transitoria che richiede, per essere esattamente compresa, alcune puntualizzazioni.

In proposito è da sottolinearsi, anzitutto, come la richiamata previsione si riferisca alla "prima stagione termica" successiva all'installazione delle apparecchiature previste dalla norma stessa: non si riferisce, dunque, alla stagione termica successiva al 31.12.'16 (data ultima fissata – come detto – per l'installazione delle apparecchiature), ma invece alla stagione seguente la data dell'installazione.

Relativamente alla definizione di "stagione termica" è da ritenersi, poi, come questa – dal momento che la contabilità condominiale ha cadenza annuale – coincida con l'annualità della gestione condominiale. E per quanto sopra osservato, non si tratterà della gestione annuale durante la quale sono stati installati i dispositivi, ma di quella "successiva" all'installazione (in tal senso, cfr. P. Scallettaris, *Le nuove regole per la contabilizzazione e la ripartizione delle spese di riscaldamento nel condominio fissate dal decreto legislativo n. 102/2014*, in *Arch. loc. e cond.*, 596, 2015).

Infine, è da rilevarsi come la previsione in parola – consentendo la ripartizione delle spese (in alternativa rispetto all'applicazione delle risultanze della contabilizzazione attraverso i nuovi dispositivi previsti) solo ed esclusivamente in base ai valori millesimali di proprietà – sia stata ritenuta dagli interpreti assai poco ragionevole. Questo in quanto, generalmente, le spese di riscaldamento nel condominio non vengono ripartite in misura corrispondente ai millesimi di proprietà: i criteri che solitamente vengono utilizzati – ove non vi siano apparecchiature specifiche – sono quelli della cubatura dei locali riscaldati o della superficie dei corpi scaldanti. Ciò che, comunque, non è sembrato revocabile in dubbio – applicando alla questione che ci occupa i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. sent. n. 22654 del 5.10.15) – è che i millesimi da adottare siano relativi alle sole proprietà servite dall'impianto centralizzato di riscaldamento (cfr., ancora, P. Scallettaris, in *op. cit.*).

Per una trattazione approfondita dei problemi applicativi derivanti dal predetto obbligo di termoregolazione e contabilizzazione del calore si rinvia a *Cn* settembre 2015.

DALLA FORMAZIONE INIZIALE SONO ESONERATI

solo gli amministratori che abbiano esercitato l'attività per almeno un anno fra il 18 giugno 2010 e il 18 giugno 2013

Le Confedilizie locali rilasciano l'**apposita certificazione** che attesta l'esonero (a valere per sempre)

PENSATECI IN TEMPO
non lasciatevi cogliere in difetto dall'assemblea

Androne condominiale e partecipazione alle spese

La partecipazione alle spese di manutenzione – ed, eventualmente, di rifacimento – dell'androne di un edificio condominiale da parte dei condòmini proprietari di locali con accesso diretto dalla strada è un argomento spesso di discussione.

Occorre allora sapere che, per l'androne, è stata ritenuta sussistere, in dottrina, una presunzione legale di comunione sia in considerazione del fatto che si tratta di un bene indivisibile nella struttura come nell'uso, sia in relazione al servizio di generale utilità che esso svolge per i condòmini dello stabile. Ciò che ha portato alla conclusione che alle relative spese di manutenzione (ed eventuale ricostruzione di finestre, soffitti, pareti e pavimento) debbano essere chiamati a partecipare anche i condòmini proprietari dei locali con un accesso diverso dall'androne, in proporzione all'utilità svolta per detti locali da tale struttura (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 374).

In senso sostanzialmente conforme si è espressa anche la giurisprudenza di legittimità secondo cui, ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di tali locali sono tenuti "a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condòmini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condòmini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni" (Cass. sent. n. 2528 del 6.6.'77).

Naturalmente, ove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga un specifica previsione in punto, è questa la previsione che occorrerà prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

Ultime di giurisprudenza

Obbligo di pagamento dei contributi condominiali

In tema di condominio non è possibile sottrarsi all'obbligazione di pagare i contributi invocando l'eccezione di inadempimento ovvero di mancato godimento del bene comune, essendo da escludere un rapporto di sinallagmaticità fra prestazioni con riferimento al pagamento dei contributi che trae origine da un'obbligazione *propter rem* derivante dalla comproprietà.

Cass. sent. n. 5554 del 19.2.'16

Scale condominiali

Negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza a tutti i partecipanti alla collettività condominiale.

Cass. sent. n. 4664 del 9.3.'16

Poteri dell'assemblea

In tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, salvo il caso in cui una siffatta invasione sia stata da questi ultimi specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.

Cass. sent. n. 4726 del 10.3.'16

Presunzione della natura condominiale di un bene

La comproprietà di un bene rientrante tra quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ. non richiede il rigore probatorio previsto per la *revindicatio*, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Deriva da tanto che spetta al condòmino che afferma la proprietà esclusiva di detto bene darne la prova. E a tal fine è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la proprietà comune, mentre non sono utilizzabili i dati catastali, utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta.

Cass. sent. n. 5524 del 17.3.'16

TUTTOCONDOMINIO

CONDOMINIO E GIUDICI DI PACE

Approvata la delega al Governo per la riforma della magistratura onoraria

È stata definitivamente approvata la legge recante delega al Governo per la riforma della magistratura onoraria (l.n. 57/16). Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, l'art. 2, comma 15, che devolve, fra l'altro, alla competenza dell'ufficio del giudice di pace: "le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio degli edifici"; "i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia successoria e di comunione, connotati da minore complessità quanto all'attività istruttoria e decisoria"; "le cause in materia di diritti reali e di comunione connotate da minore complessità quanto all'attività istruttoria e decisoria"; "le cause relative a beni mobili di valore non superiore ad euro 30.000"; "i procedimenti di espropriazione mobiliare presso il debitore e di espropriazione di cose del debitore che sono in possesso di terzi".

Come evidenziato sin da subito dalla Confedilizia, la scelta di assegnare all'esclusiva competenza del giudice di pace "le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio degli edifici" determina forte preoccupazione per il contenzioso che potrebbe generare. Infatti, le controversie in un settore in continua evoluzione come quello condominiale – per di più recentemente riformato – sono particolarmente delicate, interessando diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause, specie negli ultimi anni, hanno dovuto essere risolte dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Tutto ciò, senza considerare che il citato art. 2, comma 15, manifesta evidente incoerenza laddove prevede – come abbiamo visto – che, per le controversie nelle altre materie considerate, l'attribuzione alla competenza del giudice di pace sia limitata a quelle che non presentino "complessità quanto ad attività istruttoria e decisoria", mentre per le controversie in materia condominiale – e solo per queste – l'attribuzione della competenza al giudice di pace sia invece assoluta e integrale.

In questo contesto, è pertanto da accogliere con favore l'impegno del Governo, espresso anche (cfr. altro articolo pubblicato su questo numero di *Confedilizia notizie* su quanto dichiarato, in

argomento, dal sottosegretario Ferri) in un ordine del giorno approvato alla Camera, in cui si prevede, in sede di attuazione della delega, di limitare l'esercizio della stessa a cause non eccedenti un determinato valore e connotate da minor complessità sotto il profilo dell'attività istruttoria e decisoria. Impegno – deve sottolinearsi – ottenuto esclusivamente grazie all'azione svolta da Confedilizia.

Venendo ad una trattazione più generale del provvedimento appena approvato, si evidenzia come i principi e i criteri direttivi dettati dalla riforma mirino a realizzare un vero e proprio

statuto unico della magistratura onoraria, applicabile ai giudici di pace e ai giudici onorari di Tribunale (che divengono, tutti, "giudici onorari di pace" inseriti nell'"ufficio del giudice di pace"), nonché ai vice procuratori onorari (che divengono magistrati requiranti onorari inseriti nell'"ufficio dei vice procuratori onorari"). In questa prospettiva, la riforma disciplina le modalità di accesso alla magistratura onoraria, la formazione, il tirocinio, la durata dell'incarico, la revoca, la dispensa dal servizio, le incompatibilità, i trasferimenti, la responsabilità disciplinare, le indennità.

Intervista al sottosegretario Ferri

Il Sole 24Ore del 14.4.'16 pubblica un'intervista del sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri sul progetto di legge di riforma della magistratura onoraria, che attribuisce, fra l'altro, all'esclusiva competenza del giudice di pace le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio (cfr. Cn apr.'16).

Proprio in ordine a quest'ultimo aspetto, di particolare interesse risulta essere la risposta fornita dal sottosegretario alla domanda se sarà possibile "meglio modulare" le competenze di tale giudice in sede di decreti legislativi. Sul punto Ferri ritiene, infatti, che in sede di esecuzione della delega vi siano "ragionevoli spazi per modulare e differenziare la sfera di competenza del giudice di pace in materia condominiale calibrandone l'ampiezza in base, ad esempio, al valore e alla tipologia del contenzioso".

Nella stessa intervista Ferri afferma anche che la scelta di ampliare la competenza del giudice di pace deriva, in particolare, dall'esigenza di "alleggerire la mole di contenzioso di cui sono attualmente gravati i magistrati togati" e che tale scelta, per avere successo, presuppone comunque che si investa "nella formazione e, dunque, nella preparazione professionale dei giudici di pace".

AGLI AMMINISTRATORI

Sei in regola con la FORMAZIONE 2015-16 ?
Non farti cogliere in difetto dall'assemblea

CONTRIBUTI CONDOMINIALI SULLA BASE DEL CONSUNTIVO

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE
Sez. II, 4 febbraio 2016, n. 2242

Pres. Mazzacane – Est. Migliucci – P.M. Celeste (conf.) – P.L. (avv. Flocco) c. Condominio Via X (avv. Cerza)

Alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1592 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condòmini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio. (C.c., art. 1129, c.c., art. 1529) (1)

È legittima la riscossione da parte dell'amministratore dei contributi condominiali sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato, sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo. (Att. c.c., art. 63) (2)

(1) Cass. civ., 10 aprile 1996, n. 3296, in Giust. Civ. Mass. 1996, 529.

(2) In senso conforme, v. Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2008, n. 24299.

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

Amico o semplice compagno

L'eguaglianza di posizione, la comunanza della vita, l'abitudine di trovarsi sempre assieme, e quindi del conversare degli interessi e talvolta anche dei vizi, possono farvi credere amico chi non sia da ritenersi che un compagno

Gian Carlo Grossardi

Il vero progresso

Questo è il senso vero del progresso. Conservazione ed innovazione ad una

Benedetto Croce

Ricercando il proprio interesse...

L'individuo, ricercando il proprio interesse, promuove frequentemente quello della società, e lo promuove più efficacemente di quanto accadrrebbe se nell'agire si proponesse di seguire l'interesse generale

Adam Smith
La ricchezza delle Nazioni - 1776

CASSA PORTIERI

C.so Trieste 10
00198 ROMA -

Telefono : 06 / 4425.1191-4791
Fax : 06 / 4425.1456

sito internet: www.cassaportieri.it
email: caspo@cassaportieri.it

SEGNALAZIONI

John Thornton, *Le guerre macedoniche*, Carocci ed., pp. 250

Nel terzo secolo a. C. il dominio di Roma si estende ai territori greci e all'Asia Minore: in questo saggio si esaminano le guerre che portarono alla nascita di quella che molti definiscono la civiltà classica, greco-latina.

Vitaliano Brancati, *Scritti per il "Corriere" 1942-1943*, a cura di Giulio Ferroni, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 218

Una serie di pezzi brevi, fra il bozzetto, il racconto e la riflessione morale, che Brancati pubblicò sul *Corriere* durante l'ultima guerra: aiutano la lettura l'ampia introduzione e il carteggio da lui scambiato col quotidiano fra il 1934 e il '54.

Donald Sassoon, *Intervista immaginaria con Karl Marx*, Castelvecchi ed., pp. 48

Economia e politica, società e filosofia, nelle immaginarie risposte di un Marx ben persuaso del proprio postumo successo e pronto a infilzare criticamente personaggi a noi contemporanei.

Simone Verde, *Cultura senza Capitale*, con un saggio di Andrea Emiliani, Marsilio ed., pp. 352 con ill.

Un'indagine storica, piuttosto estesa anche per i capitoli dedicati ad altri Paesi come Stati Uniti e Francia, per risalire alle origini dell'opera dello Stato nella cultura e arrivare sconsolatamente ai nostri giorni.

Tonino Ceravolo, *Il prepuzio di Cristo*, Rubbettino ed., pp. 178 con ill.

Un'attenta serie di storie di reliquie nell'Europa cristiana, fra le quali emerge l'attenzione dedicata al prepuzio di Gesù, segnalato in almeno una trentina di luoghi prima di arrivare (e sparire nel 1985) a Calcata nel Viterbese.

Maurizio Molinari, *Il Califfo del terrore*, Rizzoli ed., pp. 160

Per anni corrispondente de *La Stampa* (oggi ne è direttore) da Gerusalemme e grande esperto di politica estera, l'autore spiega con precisi riferimenti storici e politici perché lo Stato Islamico minaccia l'Occidente.

Giuseppe Galasso, *L'Italia nuova, vol. VII: Dalla Monarchia alla Repubblica*, Edizioni di Storia e Letteratura, pp. 524

Una serie di studi, non pochi dei quali inediti, sull'Italia unita, riguardanti molti temi, dalla politica mediterranea, all'interventismo, dall'economia fra le due guerre mondiali, ai primi anni della Repubblica.

Gianni Marongiu, *La politica fiscale nell'età giolittiana*, Olschki ed., pp. XX + 528 Nuovo capitolo dell'accurata e unica storia del fisco in Italia: l'autore analizza le riforme tributarie fra l'inizio del Novecento e la grande guerra, inserendole nella più ampia storia politica, sociale e parlamentare.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni per favorire l'innovazione e lo sviluppo tecnologico delle città (smart city) sono il tema di una proposta di legge della deputata Fregolent (Pd).

Delega al Governo per la soppressione delle Commissioni tributarie provinciali e regionali e per l'istituzione di sezioni specializzate tributarie presso i tribunali ordinari: è il tema di una proposta di legge a prima firma del deputato Ermini (Pd).

Dal deputato Catanoso Genovese (FI) proviene il testo di una proposta di legge volta a favorire la diffusione delle energie da fonti rinnovabili e la microgenerazione.

La deputata Sandra Savino (FI) sollecita il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con un'interrogazione parlamentare, a valutare se le misure definite dal d.l. n. 102/13, istitutivo del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, si siano dimostrate efficaci per il sostegno delle locazioni, se sia possibile conoscere l'impegno effettivo del fondo citato per le annualità 2014, 2015 e 2016, nonché se le somme assegnate alle singole amministrazioni e non utilizzate debbano essere restituite.

La modifica del r.d. n. 246/58, convertito dalla l. 4.6.'58, n. 880, in materia di esenzione dal pagamento del canone di abbonamento alle radioaudizioni per gli apparecchi detenuti in unità immobiliari possedute da cittadini italiani residenti all'estero, è l'oggetto di una proposta di legge a prima firma Farina (Pd).

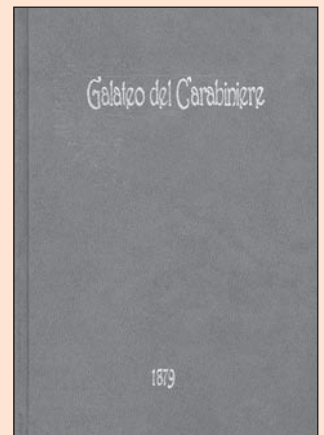
Il ministro dell'ambiente Galletti, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare presentata dal deputato Grimoldi (LNA), con la quale si chiedeva all'Esecutivo la predisposizione del regolamento che definisca i criteri per la misurazione dei rifiuti conferiti al servizio pubblico di raccolta e smaltimento, ha dichiarato che il Ministero, nella fase di predisposizione del regolamento, prenderà in considerazione l'opportunità di prevedere modalità di partecipazione attiva dei diversi soggetti interessati nell'ambito dell'adozione di una metodologia più equa di determinazione della tariffa.

Il deputato Bordo (Sel) è il primo firmatario di un'interrogazione con la quale si chiede al Ministro dello sviluppo economico di sapere quali iniziative intenda assumere l'Esecutivo per recepire le osservazioni e le criticità emerse dal parere del Consiglio di Stato sul decreto inerente il canone Rai.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, il senatore D'Ambrosio Lettieri (Conservatori e Riformisti) ha chiesto, in particolare, quale sia - con riferimento al Fondo di solidarietà istituito dal d.lgs. n. 122/05 in favore degli acquirenti di immobili che abbiano subito un pregiudizio a seguito di una situazione di crisi del costruttore - la disponibilità di detto Fondo nonché il numero degli aventi diritto ancora in attesa della corresponsione della prima quota di indennizzo.

La senatrice Bonfrisco (CoR) è la prima firmataria di un disegno di legge recante modifiche al codice penale in materia di difesa legittima nei luoghi di privata dimora.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Galateo del Carabiniere* di Gian Carlo Grossardi, edito da *Tipografia Editrice G. Candeletti - Torino*

L'applicazione della legge

Nell'equa ed imparziale applicazione della legge il carabiniere attingerà la forza necessaria che deve sorreggerlo nel difficile suo mandato; nonché si guadagnerà quell'influenza morale che è il mezzo più potente per ben governare in uno Stato che si regge con forme rappresentative

Gian Carlo Grossardi

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 ottobre	2014 - ottobre	2015	0 -
Variazione novembre	2014 - novembre	2015	0 -
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015	0 -
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016	0,3 % 0,225%
Variazione febbraio	2015 - febbraio	2016	-0,2 % -0,150%
Variazione marzo	2015 - marzo	2016	-0,3 % -0,225%

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 qua 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 ottobre	2014 - ottobre	2015
Variazione novembre	2014 - novembre	2015
Variazione dicembre	2014 - dicembre	2015
Variazione gennaio	2015 - gennaio	2016
Variazione febbraio	2015 - febbraio	2016
Variazione marzo	2015 - marzo	2016

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



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

Anno 26
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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 3 maggio 2016

Il numero di aprile 2016 è stato postalizzato il 18.4.2016