



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- I miracoli del libretto casa (pag. 2)
- Codice del Catasto e termoregolazione (3)
- Macigno fiscale sugli immobili (8)
- L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO (8)
- Interessi nelle operazioni bancarie (13)
- Tassazione canoni non percepiti (14)
- La disuguaglianza fa bene (15)
- IL FASCICOLO DEL FABBRICATO E LE SUE BOCCIATURE (pagg. 16-17)
- L'assicurazione obbligatoria non è la soluzione (16)
- Immobili storico-artistici, il debito dello stato cresce e gli stanziamenti diminuiscono (19)
- Il mercato immobiliare soffre, necessari interventi decisi per invertire la rotta (19)
- Nuova prelazione agraria (20)
- La cedolare cresce (20)
- Termoregolazione, modelli/bozze delle riunioni assembleari (21)
-  - Il linguaggio segreto dei cani (22)
- Se le case valgono meno, i consumi non crescono (25)

### TUTTOCONDominio

(pagg. 29-31)

Morosità e poteri dell'amministratore - Così il compenso dell'amministratore - Distacco dall'impianto - Isolamento termico del tetto - Ultime di giurisprudenza

## PAROLE DI VERITÀ SUL LIBRETTO CASA

EDILIZIA: NUTI (UNIVERSITÀ ROMA TRE)  
**"FASCICOLO FABBRICATO NON SERVE"**

ROMA (ITALPRESS) - "Sul fascicolo del fabbricato si illudono le persone. Il fascicolo del fabbricato sarebbe un insieme di carte che riguardano l'edificio, ma non rappresenta un punto sulla situazione della sicurezza del fabbricato". Così il professor professor Camillo Nuti, ordinario di Tecnica delle costruzioni all'Università Roma Tre e membro del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nel corso di una intervista su Radio Rai 1, nell'ambito della trasmissione Voci del mattino. "La sicurezza di un fabbricato - rileva Nuti - è una cosa estremamente complessa che non può essere demandata a una cartella che contiene documenti. Non è un caso che sia morto, perché è stato discusso in varie sedi e poi non è stato ritenuto uno strumento utile per la definizione della sicurezza. È come se uno volesse dire che mettendo insieme la carta di identità e il passaporto delle persone e quando queste hanno fatto qualche cura, si può scoprire se quelle persone stanno bene o stanno male. È un po' la stessa cosa. Bisogna fare una visita accurata, fare delle analisi e allora si può capire se una persona sta bene o sta male. E fare delle analisi sulla stabilità di un edificio è particolarmente complesso e oneroso". Il paragone con la certificazione energetica, poi, non ha senso, secondo il professor Nuti. "C'è una differenza sostanziale tra accertare la situazione di un edificio da un punto di vista energetico e dal punto di vista della sicurezza. Dal punto di vista energetico le cose sostanzialmente dipendono da alcuni parametri sull'isolamento dell'edificio. Se uno poi fa un piccolo errore sull'accertamento della situazione energetica, e quindi lo fa in una maniera diciamo un po' spedita, non succede nulla: vorrà dire che avrà sbagliato la classe dell'edificio, ma nulla di drammatico, quindi si può fare in maniera piuttosto spedita. La questione legata alla sicurezza, invece, è una questione molto più delicata, tanto per cominciare va in galera, perché poi se succede qualcosa lui è responsabile di quello che ha dichiarato, cosa che non succede certo relativamente agli aspetti energetici. In secondo luogo, non bastano alcuni parametri per stabilire se un edificio è sicuro o non è sicuro: ci vuole un'indagine estremamente accurata. Non è una visita che lo può stabilire". Quanto al confronto con gli altri Paesi - conclude il professor Nuti - "l'Italia è un Paese rigoroso, certo non meno degli altri Paesi europei".

(ITALPRESS).

sat/red

26-Set-16 12:52

NNNN

EDITORIALE

I miracoli del libretto casa

In seguito al sisma, prima, e al parziale crollo di una palazzina a Roma, poi, si è tornato a parlare – da parte di qualcuno – del fantomatico “fascicolo del fabbricato” (o, meglio, libretto casa), addirittura arrivandosi a sostenere che con esso si sarebbe evitato quanto accaduto...

È davvero sconcertante. Nel caso di Roma, si vorrebbe far credere che un insieme di carte avrebbe evitato quello che non hanno impedito né il controllo statico effettuato sull’immobile meno di un anno prima dell’evento né la permanenza prolungata sul posto – nei giorni precedenti il fatto – di Protezione civile e Vigili del Fuoco.

Soccorrono, in questo caso, le parole del professor Camillo Nuti, ordinario di Tecnica delle costruzioni all’Università di Roma e componente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, oltre che consulente della Protezione civile (Radio Uno Rai, 26 settembre – ampio stralcio nel lancio di agenzia in prima pagina; audio integrale sul sito Internet confederale): “Sul fascicolo del fabbricato si illudono le persone. Sarebbe un insieme di carte che riguardano l’edificio, ma non rappresenterebbe un punto sulla situazione della sicurezza del fabbricato”. E ancora: “La sicurezza di un fabbricato è una cosa estremamente complessa che non può essere demandata a una cartella che contiene documenti”.

Sulle cause del crollo di Roma, lasciamo lavorare chi di dovere e non prendiamo in giro la gente. Per il resto, situazioni imponderabili a parte, sempre possibili, la prevenzione si fa con i controlli. E se proprio si vuole conoscere a posteriori la “storia” degli edifici, è la Pubblica Amministrazione che se ne deve occupare (cominciando dai propri edifici), senza scaricare la responsabilità sui cittadini (a beneficio di qualche professionista). Lo hanno stabilito decine di sentenze di ogni ordine e grado, che in questo numero di *Confedilizia notizie* riportiamo ampiamente.

Quanto al terremoto, Confedilizia sta dialogando con il Governo per fornire il proprio punto di vista su realistiche, concrete e serie politiche di prevenzione, che a nostro avviso dovrebbero basarsi sulle seguenti azioni: rigorosa definizione della vulnerabilità dei singoli edifici, anche attraverso il lavoro già in atto da parte del Consiglio superiore dei lavori pubblici; analisi – da parte degli enti pubblici competenti (Comune, Genio civile ecc.) e per gli edifici ad effettivo rischio – della documentazione e delle informazioni, di cui tali enti già dispongono, sui singoli immobili; svolgimento – sempre per gli edifici considerati a rischio – delle conseguenti azioni (indicazioni sui eventuali supplementi di indagini statiche, indicazioni sugli interventi di miglioramento/adequamento antisismico eventualmente necessari ecc.); rafforzamento e ampliamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi nonché loro stabilizzazione, per facilitarne l’utilizzo negli edifici condominiali.

Questo è un approccio serio, e onesto, ai problemi. Il resto è un micidiale mix di interessi, demagogia e superficialità, che inonda dibattiti parlamentari, articoli di giornale e trasmissioni televisive. Noi siamo diversi.

g.s.t.

# STRITOLATI DAL FISCO

Spendiamo quasi 50 miliardi di euro per pagare le imposte su immobili, case, terreni: ancora 11 miliardi in più del 2011. La conseguenza è stata una perdita di valore del patrimonio fino al 10 per cento. E se le rendite catastali saranno riviste al rialzo...

di Gianni Zorzi\* e di Elisa Qualizza\*\*

da Panorama, 24.8.'16

## REFERENDUM

Non bisogna chiedersi cosa capita

se Renzi perde il referendum

ma, piuttosto, cosa capita

se Renzi vince il referendum

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

### SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	22 ottobre, ore 15	Arezzo
Sabato	12 novembre, ore 15	Biella
Sabato	10 dicembre, ore 15	Imperia
Sabato	21 gennaio, Milano: ore 10 (sessione mattutina) ore 15 (sessione pomeridiana)	

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Congregazione de Propaganda Fide

La Congregazione de Propaganda Fide è il dicastero pontificio nel quale si concentra la direzione e il governo generale dell’attività missionaria cattolica nel mondo. Risale a Gregorio XV, che la eresse con la Costituzione *Inscrutabili Divinae Providentiae* (1622), dotandola di larghi privilegi e di autonomia finanziaria. A seguito della Costituzione *Regimini Ecclesiae universae* (1967) di Paolo VI, il dicastero ha assunto, oggi, il nome di “Congregazione per l’evangelizzazione dei popoli”, mantenendo sostanzialmente le precedenti attribuzioni.

### Default

Default è un termine inglese (in italiano: “difetto”) che nel linguaggio finanziario indica l’impossibilità di una società o di un Paese a rimborsare i propri debiti; in sostanza il fallimento. Lo stesso termine (in questo caso nell’accezione inglese di “prestabilito”) indica, nel linguaggio informatico, la condizione operativa automaticamente selezionata (ad esempio, da un programma), in mancanza di un’istruzione specifica da parte dell’operatore.

## SFORZA FOGLIANI VICEPRESIDENTE ABI

Il Presidente del Centro studi Confedilizia Cav. Lav. Corrado Sforza Fogliani è stato all’unanimità eletto Vicepresidente dell’Abi-Associazione bancaria italiana. Com’è noto, l’avv. Sforza Fogliani è anche presidente di Assopopolari.

## ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

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

## CINGUETTII [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

1-3) Tutto il marchingegno dell’abbonamento Rai sulla cartella dell’elettricità serve per scovare chi paga all’Enel la tariffa come residente e non lo è. Questo il concetto della Orlandi (Agenzia entrate) in audizione. Così, per fare i comodi dell’Enel, siamo tutti presunti evasori (delle tariffe e dell’abbonamento Rai) salvo prova contraria (ovviamente, a carico nostro, come in tutti i Paesi dal Fisco incivile)

L’ospitalità dei richiedenti asilo costa all’Italia 1 miliardo di euro all’anno (TV Report 8.6.'16)

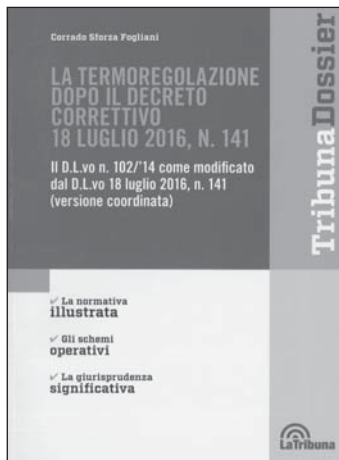
1-2) C’è chi si lamenta perché riposano 40 giorni. Sarebbe meglio che lavorassero solo 40 giorni all’anno. Meno male che vanno in vacanza. Le Camere, quando lavorano, fanno leggi che producono spesa (Italia Oggi 9.8.'16)

Oggi è la mala pianta dell’immoralità e dell’affarismo pubblico che urge svelere e sradicare se pur non vuoi che essa metta radici profonde ed isterilisca tutta la nostra terra. (L. Einaudi, LA STAMPA 26.10.1900)

1-2) Le agevolazioni consegnano il potere d’interdizione ai politici. Se vogliono, ti tolgono queste agevolazioni. Stato e politici fanno parte della stessa banda. E non regalano mai niente, prima o poi presentano il conto

1-2) Nessuno ci capisce qualcosa, gli altri Paesi d’Europa hanno una politica dell’immigrazione e molti non lasciano entrare né i richiedenti asilo né gli immigrati. Per noi, vanno bene tutti. La spiegazione: gli altri Paesi non hanno le coop rosse e bianche da mantenere

## ADEGUAMENTI (se dovuti) ENTRO DICEMBRE



Perfetto manuale per gli adempimenti dovuti (salvo i previsti casi specifici) dai condòmini a riscaldamento centralizzato.

Il volume (con scritti di Pier Paolo Bosso, Vincenzo Nasini, Paolo Scalettaris e Michele Vigne) pubblica – insieme ai “contratti energia” – il testo integrale della normativa sulla termoregolazione così come risulta coordinandola con quella del decreto legislativo dello scorso luglio. Ampie note illustrative, Circolare della Confedilizia in materia, illustrazioni tecniche, giurisprudenza, tabella delle nuove maggioranze assembleari. Volume a cura di Corrado Sforza Fogliani, II ediz. (aggiornata).

## TUTTO SULLA PROFESSIONE FORENSE



La pubblicazione – un *unicum* nel settore – ricostruisce il quadro esatto, normativo e deontologico, del settore

## PERSONALITÀ

### Carlo Calenda Ministro dello Sviluppo economico



Nato a Roma il 9 aprile 1975, laureato in giurisprudenza con indirizzo di diritto internazionale, Carlo Calenda è dapprima responsabile relazione e con le istituzioni finanziarie e responsabile *customer relationship management* della Ferrari, poi responsabile marketing di prodotto e programmazione per Sky Italia. Dal 2004 al 2008 è assistente del presidente di Confindustria Luca Montezemolo, per diventare direttore dell'area affari internazionali. Durante il suo mandato segue missioni internazionali, incontri istituzionali e attività di business tra imprese. Dal 2008 al 2011 è direttore generale di Interporto Campano.

Coordinatore politico dell'associazione Italia futura, promossa da Montezemolo, candidato alla Camera per Scelta civica nel 2013, aderisce nel 2015 al Pd. Nel maggio 2015 diventa viceministro dello Sviluppo economico (governo Letta), confermato nel successivo governo Renzi, con delega per il commercio internazionale. Nel gennaio di quest'anno è nominato rappresentante permanente d'Italia presso l'Ue, incarico di solito affidato a un diplomatico di carriera. Assume il mandato in marzo, ma in maggio lo lascia perché nominato ministro, ancora allo Sviluppo economico. È considerato un tecnico di rara competenza nel settore dei rapporti economici internazionali e giudicato pronto ad assumersi dirette responsabilità.

Un aspetto curioso nella sua vita è la partecipazione, a dieci anni, nei panni del bambino protagonista, allo sceneggiato televisivo *Cuore*, da Edmondo De Amicis, diretto dal nonno Luigi Comencini.

## LETTURE DI DIRITTO

**Autori** – Corrado Sforza Fogliani, Vincenzo Mele, Caterina Garufi

**Titolo** – *Codice del Catasto*

**Casa editrice** – La Tribuna, Piacenza, 2016, pp. 526

**Prezzo** – euro 30

**Argomento** – La precedente edizione di questo volume era intitolata *Codice delle commissioni censuarie*. Il nuovo titolo è dovuto alla volontà di aggiornare il lettore sull'intera e complessa disciplina catastale e non soltanto sulle Commissioni censuarie. L'avvio del nuovo Catasto è previsto non prima del 2018, ma, indipendentemente da quella che sarà un'operazione di proporzioni inaudite, il presente Codice (che non ha precedenti specifici) aiuta tutti gli operatori, gli studiosi e i pratici che già oggi si occupano di materia catastale.



da quella che sarà un'operazione di proporzioni inaudite, il presente Codice (che non ha precedenti specifici) aiuta tutti gli operatori, gli studiosi e i pratici che già oggi si occupano di materia catastale.

Meritano più di una citazione sia le «Note su questioni catastali» (che consentono di documentarsi criticamente su svariate novità emerse negli ultimi anni), sia il saggio (denominato «Appunto» e intitolato «Catasto: alcune questioni aperte») steso dal già presidente della Sezione tributaria della Suprema Corte, Mario Cicala. L'abbondanza di normative, commenti, documentazione amministrativa, giurisprudenza, citazioni di casi specifici, bibliografia, fa dell'opera uno strumento utile e immediato, che permette di muoversi all'interno di una materia complessa, difficile e insufficientemente approfondita in dottrina. Giovano alla comprensione della disciplina i puntuali e numerosi riferimenti storici, che non rispondono a mere curiosità erudite, perché consentono di comprendere istituti e norme.

Gli autori sono Corrado Sforza Fogliani (presidente del Centro studi della Confedilizia), Vincenzo Mele (ingegnere esperto di diritto catastale) e Caterina Garufi (magistrata di Corte d'appello, dell'Ufficio legislativo presso il ministero della Giustizia).

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

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**Il ministro Costa interviene  
all'Ufficio di presidenza Effe**

Il 15 settembre scorso si è tenuto, presso la Sala Einaudi della sede di Confedilizia, l'Ufficio di presidenza di Effe (European federation for family employment) a cui hanno partecipato – oltre ai vertici della Federazione europea – quelli di Assindatcolf e quelli della sua “gemella” francese Fepem.

Nel corso della riunione è intervenuto il ministro delegato alla famiglia, Enrico Costa, che ha illustrato ai presenti il lavoro che, a sostegno della famiglia e della natalità, il suo dicastero sta definendo in vista della prossima legge di bilancio.

“La necessità è quella di avere una politica organica, serve stabilità”, ha detto il ministro Costa, che intende stabilizzare la misura del cosiddetto “bonus bebè”, eventualmente estendendolo anche al secondo figlio. Tra le altre misure citate vi è un intervento per defiscalizzare le spese per la *baby-sitter*.

Nel corso della riunione sono intervenuti, col presidente Assindatcolf Gardella, i presidenti Spaziani Testa e Sforza Fogliani.

**Legge di bilancio:  
le proposte di Assindatcolf al Governo**

Presso la sede della stampa estera, il 16 settembre, Assindatcolf ha illustrato la proposta che l'Associazione ha indirizzato al Governo in vista della stesura della prossima legge di bilancio: la deducibilità totale del costo del lavoro domestico per sostenere in modo concreto e strutturale le famiglie italiane. Tale misura fiscale, infatti, consentirebbe alle famiglie di abbassare l'imponibile su cui pagano le tasse, potendo arrivare a dedurre non solo i contributi versati (operazione questa che è già possibile fare fino ad un massimo di 1549,57 euro l'anno), ma anche gli stipendi veri e propri, che rappresentano la parte principale degli esborsi.

**Sussistenza rapporto di lavoro subordinato  
e applicazione del Ccnl**

Ancora una volta, i giudici della Suprema Corte si sono trovati a dover definire la subordinazione nei rapporti di lavoro domestico. Nella sentenza n. 12690/16, la Cassazione ha precisato che la rilevanza della subordinazione è sempre riconducibile a un vincolo di soggezione del lavoratore al potere decisionale del datore di lavoro, caratterizzato dall'organizzare e disciplinare l'attività lavorativa, indicandone specificatamente i compiti e i tempi di esecuzione della prestazione. Inoltre, sempre nella sentenza, benché venisse contestata dal ricorrente l'applicazione del Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, si è ribadito che la mancata iscrizione da parte dei datori di lavoro ad associazioni di categoria, non esime gli stessi dal riconoscere le retribuzioni sindacali stabilite dal contratto.


**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**Dal 15 settembre il rimborso del canone Rai  
si chiede on-line**

Dal 15 settembre scorso i contribuenti che hanno versato tramite addebito sulla bolletta elettrica il canone Tv non dovuto, possono chiedere il rimborso dello stesso direttamente on-line, utilizzando l'applicazione *web* disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate. Per accedervi è però necessario essere registrati ai servizi telematici Entratel o Fisconline. Questa nuova modalità di richiesta si affianca al tradizionale invio dell'istanza per posta raccomandata (all'indirizzo Agenzia delle entrate - Direzione provinciale 1 di Torino - Ufficio di Torino 1 - Sportello abbonamenti TV - Casella Postale 22 - 10121 Torino) e all'inoltro tramite Pec-posta elettronica certificata (cfr. *Cn* sett. '16).


**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**L'Inps sul matrimonio con badante**

Dopo la sentenza n. 174 del 15.6.'16, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma che prevedeva (a decorrere dall'1.1.'12) determinate riduzioni sulla pensione a favore dei superstiti in caso di matrimonio contratto da un pensionato ultrasettantenne con un coniuge più giovane di almeno 20 anni (cfr. *Cn* sett. '16), arrivano ora dall'Inps le istruzioni sulla pensione di reversibilità.

Nella Circolare n. 178 del 21.9.'16, l'Istituto precisa che, per effetto della sentenza anzidetta, la normativa limitatrice (e cioè l'art. 18, comma 5, d.l. n. 98/'11, come convertito) cessa di trovare applicazione dal 21.7.'16 (giorno successivo alla pubblicazione della decisione della Consulta), senza travolgere le situazioni giuridiche divenute irrevocabili. L'Istituto fornisce anche alcune istruzioni che di seguito si riassumono brevemente.

Le domande di pensione presentate dai coniugi superstiti, non ancora definite, nonché quelle di nuova presentazione, devono essere esaminate in base ai criteri dettati dall'art. 22, comma 2, legge 21.7.'65. Pertanto, la quota di pensione di reversibilità o indiretta spettante al solo coniuge superstite è pari al 60% della pensione già liquidata o che sarebbe spettata all'assicurato.

I trattamenti pensionistici ai superstiti già liquidati prima della sentenza n. 174/16, secondo i criteri dettati dall'articolo censurato, sono ricostituiti d'ufficio dal primo giorno del mese successivo alla morte del dante causa. I relativi ratei arretrati sono erogati dal primo giorno del mese successivo a quello del decesso del dante causa, salvo che non sia intervenuta sentenza passata in giudicato. In tal caso, i ratei arretrati sono erogati dal primo giorno del mese successivo al passaggio in giudicato della sentenza. I trattamenti pensionistici ai superstiti liquidati secondo i criteri dettati dall'articolo censurato che risultano eliminati sono rideterminati a domanda degli aventi diritto nei limiti della prescrizione. La Circolare, (il cui testo integrale è consultabile nella sezione “Banche dati” del sito Internet confederale riservata agli associati), contiene anche specifiche disposizioni procedurali in merito alla liquidazione, alle procedure di calcolo nonché a quelle di ricostituzione della pensione al coniuge superstite.


**FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI**
**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**Servono misure per il rilancio  
dell'immobiliare**

“Siamo inchiodati ad una crescita che stenta a decollare. L'Italia è ferma in quanto Palazzo Chigi, a nostro giudizio, avrebbe dovuto ripartire dal mercato immobiliare e agevolare il settore con misure strutturali per il *real estate*, così come è stato già fatto in alcuni stati dell'Unione Europea e negli Usa. Nonostante l'ottimismo a due cifre espresso in questi giorni per le compravendite dall'Omi, è difficile pensare a una ripresa robusta dei mercati. La risalita dell'economia italiana si è arrestata nei mesi primaverili e i soli interventi, favoriti da incentivi fiscali nell'anno in corso, per le ristrutturazioni abitative e l'efficientamento energetico non possono essere gli unici previsti nella prossima legge di bilancio. Bene il superamento del patto di stabilità interno e la riduzione delle tasse come primo pilastro della strategia del Governo, ma ora è necessario mettere il comparto immobiliare e l'edilizia al centro di un piano pluriennale per la crescita, se si vuole davvero superare questa fase di debolezza dell'economia che vede, così come sostiene il Centro Studi di Confindustria, la contrazione del credito e l'edilizia ancora in stallo”.

Così Mario Condò de Satriano, presidente del Centro studi della Fiaip.

**Bellitalia è sul sito della Confedilizia**

La rubrica “Bellitalia” – costantemente aggiornata – è presente e consultabile sul sito Internet confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).



**COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Alloggio di edilizia pubblica e riparto di giurisdizione in caso di controversia

In materia di "controversie inerenti all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario è regolato dal criterio della posizione soggettiva riconoscibile in capo al privato, dovendosi attribuire la giurisdizione al giudice amministrativo allorché tale posizione sia d'interesse legittimo, perché attinente alla fase del procedimento amministrativo caratterizzato dall'esercizio di poteri pubblicistici, e al giudice ordinario allorché sia di diritto soggettivo perfetto, in quanto attinente ad una fase priva di valenza pubblicistica i cui atti non costituiscono espressione di una ponderazione tra interesse pubblico e quello privato, ma ricadono nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato". Ciò, "a prescindere dalla formale qualificazione del provvedimento impugnato", in quanto la giurisdizione del giudice ordinario "non è esclusa in presenza di una domanda giudiziale che contenga la richiesta di annullamento di un atto amministrativo, ove tale richiesta si ricolleghi alla tutela di una posizione di diritto soggettivo".

Così il Consiglio di Stato, con pronuncia n. 2368 del 6.6.'16.

## La "tata" di Bruxelles

Ci siamo talmente abituati alla tata di Bruxelles che siamo diventati infantili, incapaci di immaginare un futuro indipendente.

*Boris Johnson*



**Federazione Industrie Prodotti Impianti Servizi ed Opere Specialistiche per le Costruzioni**

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Casa Italia occasione di riqualificazione edilizia

Il progetto Casa Italia può essere una grande occasione per la riqualificazione del territorio italiano e per la valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, favorendo - attraverso misure di incentivazione di interventi di manutenzione, ristrutturazione e rigenerazione urbana - un minor consumo di suolo e il recupero di quartieri degradati.

Lo hanno rilevato Confedilizia e Finco in occasione di un incontro congiunto delle rispettive rappresentanze nazionali e territoriali, presenti a Roma o collegate in diretta *streaming*, che fa seguito alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa fra le due organizzazioni.

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: "Il settore immobiliare - plasticamente rappresentato dalle oltre 200 Associazioni territoriali di Confedilizia e dalle 5.000 imprese con 110.000 dipendenti delle 38 Associazioni aderenti a Finco - è l'anima dello sviluppo del nostro Paese. L'attenzione sugli incentivi per interventi di ristrutturazione, risparmio energetico e sicurezza antisismica - se unita alla prosecuzione dell'opera di riduzione della tassazione sugli immobili, specie per i locali commerciali - è fondamentale per far sì che il progetto Casa Italia parta con il piede giusto. In questo senso, è necessario un rafforzamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi ma anche una loro stabilizzazione, per facilitarne l'utilizzo negli edifici condominiali".

La presidente di Finco, Carla Tomasi, ha dichiarato: "La conclusione del Protocollo di Intesa tra Confedilizia e Finco e la conseguente costituzione dell'Albo dei Fornitori sono il risultato della proficua collaborazione tra le nostre due realtà, che rappresentano due facce fondamentali del mondo immobiliare: la proprietà ed i servizi immobiliari da un canto, le imprese specializzate del mondo delle costruzioni dall'altro. L'importanza del settore per la crescita dell'economia del nostro Paese è evidente ai più, anche se taluni comportamenti non sembrano coerenti con tale prospettiva. Si consideri, ad esempio, l'attuale asfissiante, bizantina ed ingiustificata pressione fiscale sugli immobili, che ha il solo effetto, nel concreto, di frenare le attività economiche in generale e delle imprese del settore in particolare, tarpando di fatto le ali alla crescita del nostro Paese".



**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

## Il conferimento in trust non sconta l'imposta su successioni e donazioni

La Commissione tributaria regionale di Milano, con sentenza n. 4045/32/16, ha statuito che l'imposta sulle successioni e donazioni non è applicabile all'atto con cui avviene il conferimento di beni all'interno di un *trust*, bensì solamente al suo scioglimento: soltanto in tale momento, infatti, si verifica un effetto traslativo compatibile con il concetto di "proprietà" proprio delle culture giuridiche di "civil law" e, dunque, l'arricchimento del soggetto che riceve i beni medesimi (ovvero il beneficiario).

Il collegio, ribaltando l'esito del procedimento di primo grado, ha accolto l'appello del contribuente che lamentava l'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni nella misura dell'8% sull'atto di dotazione di *trust*. Il contrasto tra contribuenti che adoperano l'istituto del *trust* e l'Agenzia delle entrate, riflette un acceso dibattito giurisprudenziale. Infatti, l'Agenzia, nel caso di specie, agiva in base all'orientamento formatosi nella recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo cui il *trust* realizza comunque un vincolo di destinazione sui beni conferiti, determinando l'assoggettamento all'imposta sulle donazioni, che deve essere pagata sull'atto con cui il donante conferisce il bene al donatario, così come disposto dal decreto-legge n. 262/06, convertito dalla legge n. 286/06.

Diverso è, invece, il ragionamento fatto proprio dalla Commissione tributaria regionale di Milano e sopra esposto: l'effetto traslativo del bene, ovvero il passaggio del bene da un soggetto ad un altro, si concretizza solo allo scioglimento del *trust*, non prima, e, pertanto, quello sarà il momento in cui l'Agenzia delle entrate potrà pretendere il pagamento dell'imposta.

In conclusione, l'atto di dotazione di un *trust* non potrà mai essere assoggettato a imposizione proporzionale, né con l'imposta sulle successioni e donazioni né tantomeno con l'imposta di registro. L'impostazione dei giudici milanesi appare la più corretta. Essa è in linea con l'orientamento della prevalente dottrina e della prassi professionale. L'auspicio è che questa ennesima pronuncia sia definitivamente recepita dalla giurisprudenza di legittimità.



**I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**

## Festa del condominio in tutta Italia

Lo scorso 24 settembre si è celebrata in tutta Italia la 13ª edizione della Festa del condominio. I proprietari di casa si sono incontrati in strade, piazze, cortili o giardini condominiali, ed hanno vissuto e partecipato a varie attività di intrattenimento e di dibattito, volte sia a dare lustro all'entità condominiale sia a riaffermare i valori sociali dell'istituto.

A Messina si è tenuto, alla presenza del Presidente confederale, l'appuntamento di rilievo nazionale. Nel corso della mattinata, i consulenti dell'Associazione territoriale Confedilizia hanno risposto ai numerosi quesiti che sono stati posti dai cittadini sia in materia condominiale sia con riferimento alle principali attività da porre in essere in caso di eventi tellurici. Si è, inoltre, parlato di risparmio energetico. Nel pomeriggio, si è svolto un convegno sul tema "Il baratto amministrativo e gli interventi di sussidiarietà orizzontale", tematica che ha costituito il filo conduttore della Festa.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ccnl di settore

«È necessario concludere in tempi brevi la trattativa per il rinnovo del contratto del settore assicurativo attraverso il superamento delle rigidità che ostacolano l'efficiente gestione delle aziende e dei processi di organizzazione». Lo ha sostenuto l'Ania durante l'ultimo Forum Fisac Cgil, ribadendo la priorità del ccnl spiegando che «i prossimi incontri saranno molto importanti per capire le reali intenzioni del sindacato e gli eventuali punti di convergenza». Proprio per questo, «appare prematura una valutazione relativa alla proposta della Fisac Cgil di un contratto unico per aziende associate ad Ania, Abi e Federcasse».

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

### Anbba partecipa al progetto di valorizzazione della via Francigena

Anche l'Anbba partecipa al progetto, di recente presentato dal presidente di Confturismo Patanè, di valorizzazione del tratto italiano della via Francigena (circa 1.000 Km) che si snoda dalla valle d'Aosta alla Puglia, passando per Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Lazio e Campania.

L'ipotesi è quella di realizzare un intervento coordinato degli operatori del turismo che, adottando ciascuno, anche in forma aggregata, un simbolico miglio del percorso della via, realizzi su questo, partecipando ai costi, piccoli interventi di miglioria della sua fruibilità turistica (panchine, cestini, segnaletica, mappe interattive ecc.). L'intervento sarà debitamente evidenziato con targa riportante il nome di chi ha adottato quel miglio e si preoccuperà di prendersene cura nel tempo.

La mappa interattiva per accertarsi che la propria struttura insista sul percorso è on-line (<http://www.viefrancigene.org/it/map/wrap/?layer=statictrack&close=operations>) mentre maggiori informazioni possono essere richieste ai signori Malerba (Centro Sud) e Soldi (Centro Nord), i cui indirizzi sono reperibili al sito [www.anbba.it](http://www.anbba.it) (delegati).

## Di Battista il populista

Tra decrescita e moneta del popolo,  
la star grillina disintegra  
l'economia con una sola frase

Roma. Al termine di una tappa del suo tour in scooter a difesa della Costituzione, il membro del direttorio grillino Alessandro Di Battista ha esposto una summa delle peggiori politiche economiche possibili: "Noi vogliamo sovranità - ha scritto sui social network il deputato del M5s - Vogliamo mangiare quel che produciamo e produrre quel che si mangia. Vogliamo sovranità alimentare. Non olio tunisino o arance marocchine. Vogliamo una nostra moneta stampata da una nostra banca. Perché la moneta è dei popoli, non delle banche private. Vogliamo sovranità monetaria". In poche frasi è riuscito a disintegrare qualche secolo di riflessione economica. Gli economisti sono divisi su tante cose, ma se c'è qualcosa su cui sono d'accordo è sui benefici del libero scambio. Negli anni 80 l'economista Rudi Dornbusch aveva definito questo miscuglio di idee molto diffuse in America latina "populismo macroeconomico". Ora il Sudamerica è qui.

(da *IL FOGLIO*, 1.9.'16)

## Pagine Facebook aperte

### ASSOCIAZIONI

1 Agrigento	26 Livorno
2 Arezzo	27 Lodi
3 Ascoli Piceno	28 Macerata
4 Asti	29 Mantova
5 Belluno	30 Messina
6 Bergamo	31 Novara
7 Bologna	32 Palermo
8 Brescia	33 Parma
9 Cagliari	34 Pavia
10 Campobasso	35 Perugia
11 Catanzaro	36 Piacenza
12 Chieti	37 Pisa
13 Como	38 Reggio Calabria
14 Cortona	39 Reggio Emilia
15 Crotone	40 Roma
16 Este	41 Rovigo
17 Firenze	42 Terni
18 Forlì	43 Torino
19 Genova	44 Treviso
20 Grosseto	45 Trieste
21 Imperia	46 Varese
22 Isernia	47 Venezia
23 L'Aquila	48 Verona
24 Lanciano	48 Viterbo
25 Lecce	

### CORAM

1 La Spezia
2 Piacenza

### FEDERAZIONI REGIONALI

1 Piemonte e Valle d'Aosta
----------------------------

### DELEGAZIONI SUB PROVINCIALI

1 Delegazione Avezzano (AQ)
2 Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
3 Delegazione Bobbio (PC)
4 Delegazione Brolo (ME)
5 Delegazione Castel San Giovanni (PC)
6 Delegazione Isole Eolie (ME)
7 Delegazione Fiorenzuola d'Arda (PC)

8 Delegazione Misterbianco (CT)
9 Delegazione Pinerolo (TO)
10 Delegazione Rometta (ME)
11 Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)
12 Delegazione Vasto (CH)

### GRUPPI GIOVANI

1 Gruppo giovani Confedilizia Genova
2 Gruppo giovani Confedilizia Piacenza

### DOMUSCONSUMATORI

1 Messina
2 Piacenza

### GRUPPO NAZIONALE GIOVANI

AMICI VERI NAZIONALE

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



## L'ora di essere audaci

È il momento di essere audaci, di allungare le braccia - non di abbracciare le sottane della balia a Bruxelles e di rimandare tutte le decisioni a qualcun altro.

Boris Johnson

## La patrimoniale c'è già e vale 22 miliardi l'anno

In seguito alla richiesta della leader della Cgil, Susanna Camusso, di istituire un'imposta patrimoniale, il Presidente confederale ha dichiarato: "Il dibattito che si sta sviluppando impone di ricordare che in Italia la patrimoniale c'è già, vale circa 22 miliardi di euro all'anno e colpisce una sola categoria di contribuenti, i proprietari di immobili. Ha due nomi, Imu e Tasi, e riguarda - oltre a circa 75.000 «prime case» - tante tipologie di immobili: quelli locati (abitazioni, negozi, uffici, che gli inquilini paghino o che siano morosi), quelli che non si riescono neppure ad affittare, le case di villeggiatura, quelle ereditate dai nonni nei Paesi d'origine e lasciate deperire. È una patrimoniale che sta imponendo gli italiani, comprimendo i consumi, deprimendo il Pil, uccidendo il commercio. Ma nessuno se ne cura".

**PER LA CORRETTA GESTIONE  
DEL RAPPORTO DI LAVORO CON  
COLF, BADANTI E BABY SITTER**

**AFFIDATI A  
ASSINDATCOLF**

ASSOCIAZIONE  
SINDACALE NAZIONALE  
DEI DATORI DI  
LAVORO DOMESTICO

Associazione riconosciuta

- Consulenza sul rapporto di lavoro domestico
- Predispensione contratto di lavoro
- Comunicazioni di assunzione/cessazione agli enti
- Elaborazione busta paga
- Conteggio dei contributi INPS e CAS.SA.COLF
- Conteggi TFR e competenze di fine rapporto
- Servizi di CAF e Patronato



Numero Verde  
800.162.261

seguici su

[www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)

**COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI ROMA**

Sez. II, 11 aprile 2016, n. 1956

Pres. Liotta - Est. Buscema - Ric. Bernardi C.

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Roma 1

Tributi (in generale) - Accertamento tributario - Avviso di accertamento - Impugnazione - Compravendita di immobile - Determinazione del valore - Valore normale desumibile dalla banca dati OMI - Interventuta abrogazione dell'art. 35, comma 23 bis, D.L. n. 223/2006 - Valenza probatoria - Mero elemento indiziario

A seguito dell'abrogazione dell'art. 35, comma 23 bis, D.L. n. 223/2006, il valore normale desumibile dalla banca dati OMI assume unicamente il valore di un mero elemento indiziario di evasione che necessita, per poter essere validamente sostenuto anche in un eventuale giudizio, di ulteriori elementi di supporto in grado di rafforzare la sua valenza presuntiva (d.l. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35; l. 7 luglio 2009, n. 88, art. 24) (1)

(1) Nel senso che le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicchè, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima", v. Cass. civ. 21 dicembre 2015, n. 25707, in *Ius&Lex* dvd n. 2/2016, ed. La Tribuna. Nel senso che il reato di dichiarazione infedele ex art. 4, D. L.vo n. 74/2000, può essere provato anche grazie ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). Ciò, sempreché il quadro probatorio sia formato da elementi ritenuti dal giudice penale decisivi, univoci e concordanti al fine di dimostrare l'illecito, v. Cass. pen. sez. III, 18 novembre 2015, n. 46165 (Archivio loc. cond. e imm. 2014, 351) con nota di Antonio Nucera.

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

Sez. XIII, 3 aprile 2016, n. 4294

Est. Rota - Ric. Bertuzzi ed altri (avv. Cicella) C. Condominio di Via Alfonso Lamarmora n. 1 in Milano ed altro (avv. ti Barbetta e Palmisano)

Amministratore - Nomina - Specificazione analitica del compenso spettante per l'attività da svolgere - Art. 1129, comma 14, c.c. - Ommissione - Conseguenze - Nullità della delibera - Anche nel caso di riconferma - Sussiste

È nulla la nomina dell'amministratore di condominio - con conseguente nullità della delibera in parte qua - in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c.. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme. (c.c., art. 1129) (1)

(1) A quanto consta, prima pronuncia edita ad aver affrontato la specifica fattispecie.

**DIRITTO & ROVESCIO**

*I cellulari adesso sono tutti dotati di correttore ortografico. Un'innovazione, questa, che fu considerata come una manna. Infatti, dato che le tastiere posseggono dei tasti minuscoli, è molto facile fare degli errori di battitura. Disporre di una rete di salvataggio era perciò considerata una cosa positiva. Ma siccome il correttore è stupido, in pratica, il suo aiuto spesso combina disastri. Il mio, ad esempio, non accetta il termine «perfetto» preferendogli di gran lunga quello di «prefetto». Inutile digitare «Proust» perché lui, che ama più la Formula 1 che la letteratura, all'ultimo secondo corregge in «Prost». A «temi» preferisce «tempi». E guardati dallo scrivere «patron» perché spunta subito «perdon». Prevede persino una prima visione a «ingrasso gratuito». E non posso scrivere «sa» perché lo trasforma in «sto arrivando!» con tanto di esclamativo. Per questo ha deciso di farne a meno. Preferisco sbagliare da solo.*

da *ItaliaOggi*, 1.9.'16

**Tar Lazio: no a troppe regole per b&b e case vacanze**

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio ha annullato - con la sentenza n. 6755 del 13.6.'16, su ricorso dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato - alcune norme del regolamento della Regione Lazio 7.8.'15, n. 8, recante "nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere". Si tratta, in particolare, delle disposizioni che: impongono a case vacanze e *bed and breakfast*, gestiti entrambi in forma non imprenditoriale, periodi di chiusura obbligatoria rispettivamente di 100 e 120/90 giorni; consentono ai Comuni di imporre specifici periodi di chiusura alle sole strutture in forma non imprenditoriale a seguito di valutazioni legate al fabbisogno economico; attribuiscono a Roma Capitale il potere di individuare zone del proprio territorio da destinare all'apertura di ostelli per evitare una eccessiva concentrazione di strutture in determinate zone urbane; impongono alle case vacanze contratti di affitto della durata minima non inferiore a 3 giorni; impongono vincoli dimensionali delle strutture in termini di metratura minima obbligatoria di alcuni spazi, prescrivendo onerosi (e a volte materialmente impossibili) obblighi di adeguamento anche alle strutture esistenti.

Oltre a formulare specifiche obiezioni in merito alle singole norme impugnate, il Tar Lazio rileva - fra l'altro - che "l'accesso e l'esercizio delle attività di servizi, in quanto espressione della libertà di iniziativa economica, non possono essere sottoposti a limitazioni non giustificate o discriminatorie e tali limitazioni, per risultare legittime, devono comunque risultare giustificate da motivi imperativi d'interesse generale".

## L'ANALISI

## Sugli immobili c'è già un macigno fiscale

**T**ra poco più di un mese il governo dovrà presentare alle Camere la manovra finanziaria per il 2017. L'appuntamento di oggi con l'annuale convegno di Confedilizia a Piacenza (nella parte tradizionalmente dedicata al dibattito fra esponenti del parlamento e del governo) rappresenta quindi la sede adatta per mettere a fuoco le maggiori urgenze del settore immobiliare.

**Al solito, i problemi più gravi risiedono** nella fiscalità. Con l'ultima manovra è iniziato quello che vogliamo considerare un cammino di correzione degli errori precedentemente compiuti in questo campo. Bene, quindi, l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale (anche se si è concesso qualcosa alla demagogia, escludendo dalla misura una parte di questi immobili, impropriamente considerati «di lusso»). Bene, anche, un primo segnale di attenzione per l'affitto, con la diminuzione di Imu e Tasi per le abitazioni locate attraverso i contratti a canone calmierato.

**Ma non basta. Bisogna assolutamente** proseguire nella direzione del ristabilimento di livelli accettabili di imposizione tributaria su un setto-

DI GIORGIO  
SPAZIANI TESTA\*

re, quello immobiliare, che i dati e i fatti dimostrano essere un formidabile volano di effetti virtuosi sull'economia. Non si può pensare che non produca danni enormi un macigno di tassazione patrimoniale che si attesta, dopo l'ultima manovra, sui 22 miliardi di euro e che colpisce tutte le tipologie di immobili: quelli locati (abitazioni, negozi, uffici, tanto che gli inquilini paghino quanto che siano morosi), quelli che non si riescono neppure ad affittare, le case di villeggiatura, quelle ereditate nei paesi d'origine e lasciate deperire per mancanza di risorse. Un macigno che sta impoverendo gli italiani, comprimendo i consumi, deprimendo il pil, condizionando l'occupazione, strozzando il commercio.

*Che finisce per azzoppare il sistema economico*

**La proprietà immobiliare diffusa** svolge in Italia una funzione economica e sociale che non ha uguali: con l'attività di locazione di abitazioni e di locali commerciali, così come con la cura quotidiana di un patrimonio, spesso volte di valore storico e culturale, che è interesse di tutti mantenere vivo, sicuro, decoroso. Se, però, investire nel nostro paese significa esporsi a una tassazione punitiva, sempre più risparmiatori cercheranno altri lidi.

\*presidente Confedilizia

da *ItaliaOggi*, 17.9.'16

## L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO

Sono passati 891 giorni da quando il Ministro Franceschini ha riconosciuto in Senato che lo stato ha un debito di oltre 97 milioni di euro nei confronti di proprietari di dimore storiche che, sulla base di una specifica legge e con il decisivo/determinante aiuto della Soprintendenza hanno speso – anni e anni fa – il doppio di quanto lo stato oggi gli riconosce come dovuti (e non gli corrisponde). Solo ad alcuni sono stati corrisposti esigui acconti, mentre la gran parte dei soldi sono andati ad enti pubblici (come non ne avessero a sufficienza, anche per gli sprechi e il clientelismo di rito).

Continueremo a pubblicare questo orologio/calendario sino a che lo stato (che, quando vuole, trova soldi per tutti, e per tutto) avrà onorato – e quando mai lo farà – il proprio debito. Chissà mai che qualcuno provi vergogna...

## Cercare relazione nuova

È il momento di cercare una relazione nuova, in cui riuscire a liberarci dalla maggior parte degli elementi sovranazionali.

Boris Johnson

## LA NOTA POLITICA

## Si scrive flessibilità ma si legge debito

DI MARCO BERTONCINI

Si è perso il conto dei mesi trascorsi invocando all'Europa flessibilità. La coppia Renzi-Padoan procede indefessa: a ogni vertice, a ogni riunione europea, a ogni contatto continentale bi-, tri-, multi-laterale, da Ventotene a Maranello, chiede flessibilità, supplica flessibilità, pretende flessibilità, assicurando i connazionali che l'Europa concederà flessibilità (hai visto mai?).

**È soprattutto il presidente del Consiglio**, pago di parole d'ordine senza preoccuparsi dei contenuti, a insistere sulla flessibilità come salvezza economica, sociale, finanziaria, politica. Il ministro dell'Economia è più prudente, consapevole che colà dove si puote ciò che si vuole, quindi più a Berlino che a Bruxelles, la flessibilità è bocciata come espressione dei soliti italiani pasticcioni, incapaci, sempre alla ricerca di aiuti. In verità la traduzione immediata

di flessibilità è semplice: debito pubblico.

**Chiedere più flessibilità significa proporre** nuovi finanziamenti che pagheranno non i nipoti, non i figli, bensì le stesse generazioni odierne. Siamo arrivati a 2.250 miliardi di euro, primato assoluto, cifra che non scalfisce né Renzi né Padoan, protesi a far salire ancora il livello. La tragedia del terremoto è diventata pretesto per evitare, ancora una volta, di porsi il problema del debito, avendo finora riposto ogni speranza in un incremento del prodotto interno lordo che o non c'è o c'è in misura insignificante e impotente a far calare il rapporto debito/pil.

**Dateci flessibilità per la ricostruzione** e il progetto casa Italia, è la supplica. Tradotto: vogliamo incrementare ancora il debito, senza preoccuparci di come e quando potremo non già saldarlo, ma soltanto farlo scendere, fosse pure di una percentuale minima.

## Il caso Socci

**Dalle critiche al Papa a quelle a Cl. "Io obbedisco alla mia coscienza". E i fan aumentano**

Roma. Cinquantaduemilatrecentosettanta seguaci su Facebook, libri a profusione con vendite record. Antonio Socci, giornalista, da tre anni è diventato un piccolo caso. Ogni suo commento sul Papa regnante, Francesco, incassa l'applauso della folta schiera di fan. E i commenti sono al vetriolo, contro Bergoglio che starebbe annichilendo la chiesa a colpi di rivoluzioni esteriori che "i media esaltano salvo poi parlare subito di continuità rispetto ai pontificati precedenti" quando si tratta di parlare di dottrina, morale, Magistero. Eppure, Socci all'indomani dell'elezione dell'arcivescovo di Buenos Aires era entusiasta, scriveva: "Bergoglio è maestro".

da *IL FOGLIO*, 24.8.'16

da *ItaliaOggi*



## LOCAZIONI IN PILLOLE

### Come misurare gli immobili

I criteri per misurare gli immobili locati con uno dei contratti regolamentati ex legge 431/98 sono definiti negli Accordi locali fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. La valutazione dei canoni va quindi rapportata su base comunale ai criteri adottati, che disciplinano in maniera differente soprattutto le pertinenze.

### Congiuntivo, che problema

Wil Nonleggerlo

Nel 2013 il sito satirico Lercio.it annunciò l'abolizione del modo congiuntivo, decisione irrevocabile del "Ministero delle Semplificazioni". Qualcuno, nei 5 Stelle, potrebbe esserci cascato.

1. «Deputato, io non la interrompo e lei non mi interrompi!». «Non è giusto che le banche scrivino le manovre finanziarie». «Damilano, mi facci finire!» (Di Battista, on. M5s)
2. «Mancano le azioni concrete per far sì che queste tragedie non si ripetino più» (Fico, on. M5s e presidente della Vigilanza Rai, 8.10.13)
3. «Noi abbiamo un malfunzionamento delle tessere, se potrebbe controllare...» (Castaldi, da capogruppo M5s al Senato, al Presidente Grasso, 14.10.14)
4. «Ho detto ai miei: bene signori, se vi trovereste, se ci troveressimo... se ci trovassimo, scusate. Prego i giornalisti di non giocare sui miei congiuntivi» (Airola, senatore M5s, in aula, 17.2.16)
5. «Come se presentassi 20 esposti contro Renzi, lo iscrivero al registro degli indagati, poi verrei in questa piazza e urlerei "Renzi è indagato"...» (Di Maio, vice presidente della Camera, 8.9.16)

Lo stupidiario è su [www.lespresso.it](http://www.lespresso.it)

da *L'Espresso*, 25.9.'16

## CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

## Una pianta contro il Parkinson

«Una semplice leguminosa, molto diffusa nelle zone equatoriali di Africa e America Latina, promette di essere la soluzione più efficace (e a basso costo) per il morbo di Parkinson. Che la *Mucuna pruriens*, questo il nome della pianta, avesse proprietà terapeutiche era risaputo da centinaia di anni, ma la scoperta definitiva che possa contrastare la malattia degenerativa è frutto di uno studio italiano condotto dagli esperti del centro Parkinson di Milano (...) e da poco pubblicato sul *Journal of neurological sciences*. Dall'osservazione (...) negli ambulatori aperti in Ghana, Zambia e Bolivia è emerso che la *Mucuna*, se opportunamente lavorata e somministrata al paziente, ha la stessa efficacia del farmaco: contiene infatti la levodopa, il trattamento di riferimento usato nella cura del Parkinson. Ma a prezzi notevolmente inferiori: la terapia con la medicina sintetica costa circa 1,5 dollari al giorno, mentre con la *Mucuna* l'esborso per il paziente si aggira sui 10-12 dollari l'anno». È quanto scrive *Panorama* del 29.6.'16

	2012	2013	2014	2015
Gettito imposte dirette e indirette	486	480	486	492

Cifre in miliardi di euro

## L'Antitrust sulla sharing economy, incontra (naturalmente) resistenze

«Una grande resistenza stanno incontrando le piattaforme della cosiddetta «economia condivisa» o *sharing economy*. Essa allarga le possibilità di scelta del consumatore, offre servizi innovativi e differenti da quelli dei mercati tradizionali, permette di impiegare risorse che altrimenti sarebbero inutilizzate, abbatta i prezzi, consente l'accesso a determinati servizi da parte di fasce di consumatori che non fruiscono dei servizi tradizionali. Per tali ragioni l'Autorità italiana è impegnata a rimuovere i tanti ostacoli che stanno incontrando queste forme di attività economiche fondate sulla condivisione piuttosto che sulla disponibilità esclusiva. Anche se non si possono sottovalutare i nuovi problemi che sorgono, in particolare con riguardo alla tutela del consumatore nelle piattaforme *peer-to-peer* ed alla tassazione. Ma si tratta di problemi che non possono essere risolti estendendo alle nuove attività le regole esistenti per i servizi più tradizionali (come quelle che riguardano il servizio taxi e gli alberghi), senza uccidere i nuovi modelli di *business*. Piuttosto, va pensata una regolazione leggera, ispirata al principio di proporzionalità, in modo da introdurre solamente le regole strettamente necessarie alla tutela di fondamentali interessi pubblici».

Così il presidente dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato nella relazione annuale del 15.6.'16.

	2013	2014	2015	2016
Debito pubblico*	2.069	2.136	2.171	2.252

\* Cifre in miliardi di euro. Il dato per il 2016 è relativo al mese di luglio. Fonte: Banca d'Italia

## Le «parole macedonia» Grexit e Brexit ed un florilegio di altre similari

«*Grexit* e *Brexit* sono due esempi di ciò che Bruno Migliorini chiamava «parole macedonia», cioè casi in cui «una o più parole maciullate sono state messe insieme con una parola intatta» (Bruno Migliorini, *Uso ed abuso delle sigle*, in Id., *Conversazioni sulla lingua italiana*, Firenze Le Monnier, 1949, p. 89). Le due parole macedonia sono state formate in inglese, e di qui sono entrate in italiano come prestiti (...). Per prima è stata formata la voce *Grexit*, in un intervento di *Willem Buijter* e *Ebrahim Rahbari* su *Global Economics View* del 6 febbraio 2012. I due analisti dichiarano esplicitamente di aver coniato *Grexit* allo scopo di abbreviare la lunga espressione *Greek Euro Area Exit* «uscita greca dall'area euro». In analogia con *Grexit*, in Gran Bretagna, per designare l'ipotetica uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea (non dall'eurozona, cui non ha mai appartenuto), viene formato dapprima *Brixit* (*The Economist*, 21 giugno 2012), e poco dopo *Brexit*, il termine oggi corrente sia in inglese che in altre lingue (...). *Grexit* e *Brexit* derivano quindi da *Greek exit* e *British exit*, due sintagmi nominali la cui testa è *exit* «uscita»: *exit* è la «parola intatta» che si combina con le «parole maciullate» *Greek* «greco» e *British* «britannico», ridotte entrambe all'attacco della loro prima sillaba».

Così il sito dell'Accademia della Crusca ([www.accademiadellacrusca.it](http://www.accademiadellacrusca.it)) che sul punto aggiunge anche che giacché «*Grexit* e *Brexit* sono una «uscita», è normale che in italiano gli venga attribuito genere femminile, secondo uno dei principi che si applicano nell'assegnare un genere a nomi presi in prestito da lingue straniere, cioè l'assegnazione del genere di un traduce o di una parola della lingua che accoglie il prestito che sia sentita come equivalente». E che *exit* sia sentita in italiano come equivalente di uscita – precisa ancora la Crusca – «pare fuor di dubbio: si pensi per esempio a frequenti indicazioni bilingui italiano-inglese in luoghi pubblici siti in Italia, dove troviamo *exit* e uscita scritte una accanto all'altra per indicare la via d'uscita».

## TRUMP E L'ESTREMISMO ISLAMICO

Per rendere di nuovo sicura l'America, dobbiamo tornare a lavorare insieme. La nostra vittoria nella Guerra fredda è stata possibile grazie al consenso bipartisan e internazionale. È ciò di cui abbiamo bisogno per sconfiggere il terrorismo islamico radicale. Ma esattamente come non avremmo potuto sconfiggere il comunismo senza riconoscerne l'esistenza – o spiegare i suoi mali – così non possiamo sconfiggere il terrorismo islamico se non facciamo lo stesso. Questo significa anche promuovere le virtù eccezionali del nostro stile di vita – e fare in modo che i nuovi arrivati nella nostra società facciano lo stesso. L'assimilazione non è un atto di ostilità, è un'espressione di compassione. Il nostro sistema di governo e la cultura americana sono i migliori del mondo e produrranno i migliori risultati in chi li adotta. Questo approccio non solo ci renderà più sicuri, ma ci avvicinerà come Paese. Solo in questo modo renderemo l'America di nuovo grande e di nuovo sicura per tutti.

*Dal discorso programmatico su terrorismo e sicurezza nazionale che il candidato repubblicano Donald Trump ha tenuto il 15 agosto alla Youngstown State University dell'Ohio.*

## QUI ESPERANTO

*Ni havas du vojojn fronte de ni. Malsatigi la Beston (la ŝtata elspezado), reportante ĝin en kuŝejon. Aŭ malsatigi la privatulojn igante ilin eĉ pli malriĉaj.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase del giornalista Nicola Porro: “Abbiamo due strade, di fronte a noi. Affamare la Bestia (la spesa pubblica), riportandola a cucina. O affamare i privati rendendoli ancora più poveri”.

a cura del  
 Centro esperantista romano  
 tf. 333 824 8 222  
 e-mail:  
 esperanto.roma@esperanto.it

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Trasferimenti immobiliari e forma scritta

L'accordo traslativo tra condòmini di diritti immobiliari su porzioni in proprietà esclusiva (nella specie, la volumetria derivante dall'abbassamento dell'altezza del soffitto) e in proprietà comune (nella specie, l'esclusiva proprietà su un disimpegno ed un'area di accesso comuni) deve rivestire la forma scritta “ad substantiam” ex art. 1350 c.c. e non può essere sostituito da comportamenti concludenti, quali la sottoscrizione del progetto di ristrutturazione dello stabile, atto diretto esclusivamente ad ottenere la concessione edilizia e privo di volontà negoziale”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 25149/15, inedita).

### Regolarizzazione di occupazione beni demaniali

“In tema di occupazione “sine titulo” di immobili demaniali, la sua regolarizzazione, con il conseguente pagamento di un canone agevolato nella misura del 10 per cento del valore di mercato del cespite, postula, ai sensi degli artt. 11 e 13 del d.P.R. n. 296 del 2005, da un lato che sia almeno in corso una procedura di “perfezionamento” di un provvedimento di concessione o di un contratto di locazione e, dall'altro, che il beneficiario del canone agevolato sia un ente, non avente fine di lucro, che garantisca una fruizione ottimale alla collettività dell'immobile demaniale”. In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. (sent. n. 25519/15, inedita) ha confermato la sentenza impugnata che aveva imposto alla odierna ricorrente il pagamento di un canone corrispondente all'intero valore di mercato dell'immobile dalla stessa occupato “sine titulo” ed adibito ad attività di bar-tabaccheria.

### Crisi coniugale e separazione

“In tema di separazione personale dei coniugi, il godimento della casa familiare costituisce un valore economico – corrispondente, di regola, al canone ricavabile dalla locazione dell'immobile – del quale il giudice deve tener conto ai fini della determinazione dell'assegno dovuto all'altro coniuge per il suo mantenimento o per quello dei figli”. Principio fissato nella sentenza della Cassazione n. 25420/15, inedita.

### Assegno di divorzio e occupazione di immobile

“In sede di divorzio, ai fini della determinazione del relativo assegno, deve tenersi conto dell'intera consistenza patrimoniale di ciascuno dei coniugi e, conseguentemente, di qualsiasi utilità suscettibile di valutazione economica, compreso l'uso di una casa di abitazione, determinante un risparmio di spesa, salvo che l'immobile sia occupato in via di mero fatto, trattandosi, in tale ultima ipotesi, di una situazione precaria ed essendo le difficoltà di liberazione, da parte del proprietario, un aspetto estraneo alla ponderazione delle rispettive posizioni patrimoniali e reddituali”. Precisa sentenza della Cassazione (n. 223/16, inedita).

### Spese legali e condòmino moroso

Interessante sentenza (n. 751/16, inedita) della Cassazione a proposito di fattispecie che non risulta in precedenza affrontata. “È legittima – ha detto la Suprema Corte – la deliberazione dell'assemblea condominiale che addebiti integralmente al condòmino moroso le spese legali liquidate a suo carico nel decreto ingiuntivo emesso in favore del condominio, ex art. 65, comma 1, disp. att. c.c., trattandosi di atto ricognitivo di un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo”.

### Cause di risoluzione e restituzione immobili

“Nell'ipotesi in cui, nel corso del procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non vengono meno l'interesse ed il diritto del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli”. In applicazione di tale principio, la S.C. (sent. n. 25740/15, inedita) ha annullato la decisione di merito che aveva dichiarato cessata la materia del contendere, sul presupposto dell'avvenuta cessazione del contratto di locazione ad uso non abitativo nelle more tra il giudizio di primo e secondo grado, rilevando, per contro, la persistenza dell'interesse all'accertamento dell'avvenuta risoluzione del contratto, in forza dell'operatività di una clausola risolutiva espressa, giacché essa avrebbe comportato, ai sensi dell'art. 1458 c.c., la condanna alla restituzione delle prestazioni adempiute.

### Comodato e nuclei familiari

“Il comodato di un bene immobile, stipulato senza limiti di durata in favore di un nucleo familiare, ha un carattere – ha detto la Cassazione (sent. n. 24168/15, inedita) – vincolato alle esigenze abitative familiari, sicché il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento anche oltre l'eventuale crisi coniugale, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante”. In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva ritenuto risolto per mutuo consenso un contratto di comodato sulla sola base della volontà espressa da uno dei coniugi comodatari, senza considerare la situazione di separazione personale e il vincolo di destinazione dell'immobile, nonché omettendo di verificare la sussistenza dell'urgente ed imprevisto bisogno della parte comodante.

### Responsabilità per fatto lecito dannoso e patrimonio

“La responsabilità per fatto lecito dannoso non ha carattere eccezionale poiché l'espressione «ordinamento giuridico» che accompagna, nell'art. 1173 c.c., il riferimento alla terza specie di fonti delle obbligazioni, ossia quelle che derivano «da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico», non si risolve in una mera indicazione riassuntiva di un elenco chiuso costituito da tutte le altre fonti nominate (diverse dal contratto o dal fatto illecito), ma consente un'apertura all'analogia, ovvero alla possibilità che taluni accadimenti, ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge, siano ritenuti idonei alla produzione di obbligazioni alla luce dei principi e dei criteri desumibili dall'ordinamento considerato nella sua interezza, complessità ed evoluzione”. Nella specie, la S.C. (sent. n. 25292/15, inedita) ha ritenuto che la sentenza impugnata avesse fatto corretta applicazione di tale principio riconoscendo, pur in difetto di un'espressa previsione normativa, un indennizzo in favore del condòmino la cui proprietà esclusiva era stata menomata per effetto dell'opera di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale pericolante, eseguita dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale.

## ASSOCIAZIONI

### Associazione di solidarietà "Raffaella D'Angelo" Onlus

L'Associazione è nata in provincia di Roma (a Palombara Sabina) il 22.11.1989 su iniziativa di alcuni genitori di persone con disabilità e di alcune associazioni di volontariato quali Croce Rossa, La Famiglia, Unitalsi, e ha dato vita all'omonimo centro diurno per persone con disabilità in età post-scolare, in collaborazione col Comune di Palombara Sabina e poi con l'adesione dei Comuni limitrofi.

L'associazione, di cui attualmente è presidente la dott.ssa Francesca Iannucci, prende il nome dalla piccola Raffaella D'Angelo, deceduta prima che la generosa raccolta dei fondi effettuata a suo nome le permettesse un viaggio di guarigione all'estero. L'associazione, oltre a provvedere alla gestione amministrativa in convenzione con il Comune di Palombara Sabina del centro anzidetto, lavora nel territorio (con manifestazioni, eventi, convegni, collaborazioni con scuole ed altre associazioni locali) per favorire l'inserimento dei disabili all'interno del tessuto cittadino, nel mondo scolastico e lavorativo e per sostenere iniziative finalizzate al superamento di situazioni emarginanti.

Grazie a campagne di solidarietà e a progetti finanziati da vari enti pubblici si sono potuti organizzare soggiorni marini e montani per i fruitori del centro e si sono realizzati molti progetti con alcune scuole. Da diversi anni, l'associazione è stata accreditata presso le varie Università del territorio come sede per l'acquisizione di crediti formativi per corsi di laurea inerenti alla facoltà di Scienza della formazione.

L'associazione è stata, prima, iscritta nel registro regionale dell'associazionismo e, poi, inserita nell'elenco delle Onlus-Organizzazioni non lucrative di utilità sociale. Attualmente è uno dei soggetti a cui si può destinare il 5 per mille delle imposte sui redditi.

L'associazione è presente su Internet [www.raffaelladangelo.it](http://www.raffaelladangelo.it)

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ IMMOBILI**  
Rivolgersi alla Confedilizia

## Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra le attività del Presidente confederale dell'ultimo periodo, si segnalano le seguenti. A Roma: a Palazzo Chigi, Sala Verde, incontro con il Presidente del Consiglio nell'ambito del progetto Casa Italia; nella sede confederale, partecipazione alla presentazione - con Finco - dell'iniziativa dell'Albo fornitori; nella sede confederale, incontro con l'on. Daniele Capezzone; nella sede confederale, incontro con il presidente dell'Adsi, Gaddo della Gherardesca, e con il presidente emerito, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini; nella sede confederale, incontro con il presidente della Fiaip, Paolo Righi; presso il Tempio di Adriano, intervento al convegno "I tre pilastri della stabilità: impresa, famiglia, casa", promosso dai Gruppi parlamentari di Area popolare; nella sede confederale, intervento al Consiglio di Presidenza di Effe, European federation for family employment, associazione europea alla quale aderisce Assindatcolf. A Messina, partecipazione alla Festa nazionale del condominio, organizzata dalla locale Associazione territoriale di Confedilizia. A Piacenza, partecipazione al ventiseiesimo convegno del Coordinamento legali Confedilizia e, il giorno successivo, alla riunione organizzativa con le Associazioni territoriali. A Ravenna, intervento alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare della Fiaip.



Il convegno promosso da Area popolare

## Festa del condominio in tutta Italia, a Messina quella nazionale

Lo scorso 24 settembre si è celebrata in tutta Italia la 15ª edizione della Festa del condominio. I proprietari di casa si sono incontrati in strade, piazze, cortili o giardini condominiali, ed hanno vissuto e partecipato a varie attività di intrattenimento e di dibattito, volte sia a dare lustro all'entità condominiale sia a riaffermare i valori sociali dell'istituto.

A Messina si è tenuto, alla presenza del Presidente confederale, l'appuntamento di rilievo nazionale. Nel corso della mattinata, nella piazza Vittorio Emanuele di Spadafora, si è svolto un evento pubblico sul tema "Sicurezza e risparmio energetico", con l'intervento, fra gli altri, di esponenti della Protezione civile, che ha anche effettuato una illustrazione delle principali attività da porre in essere in caso di eventi tellurici. E' stata inoltre organizzata una mostra fotografica sul terremoto di Messina del 1908 e una visita guidata del Castello di Spadafora.

Nel pomeriggio, a Messina, si è svolto un dibattito sul tema "Il baratto amministrativo", tematica che ha costituito il filo conduttore della Festa. All'incontro sono intervenuti, oltre al presidente Spaziani Testa: il presidente dell'Associazione territoriale di Messina, Sebastiano Maio; il prof. Guido Signorino, assessore allo sviluppo economico del Comune di Messina; il prof. Giacomo D'Amico, dell'Università di Messina; l'avv. Anna Lombardo, del Coordinamento legali Confedilizia.



Tre momenti della Festa nazionale del condominio

**BREVI**

**L'esempio dei Templari, frutta e poca carne**

“Il rituale ebraico, come leggiamo nella Sacra Scrittura, prevedeva il lavaggio delle mani prima dei pasti e questa regola, insieme ad altre regole alimentari, ha certamente contribuito a una corretta igiene comportamentale in grado di allungare la vita. Forse anche questo aspetto e non solo, ha contribuito a dare una longevità inusuale a quei monaci-soldati noti col nome di Templari (...). Costoro vivevano circa 70 anni, nel 1300 si viveva fino a 50 anni circa”.

È quanto scrive *Sette* (1.4.'16), l'allegato del venerdì del *Corriere della Sera*, riportando le conclusioni di una ricerca – pubblicata su *Digestive and liver disease* – condotta da un gruppo di medici guidati dal direttore della Medicina d'urgenza del policlinico Gemelli di Roma. In particolare, nell'articolo si precisa che, “nel 1129, quando l'ordine venne ufficializzato si dotò di una regola monastica in cui si specificavano anche regole igieniche e alimentari codificate da Bernardo di Chiaravalle”. Regole che, sotto il profilo dell'alimentazione, prevedevano “un moderato uso della carne, molti legumi e poi pesce, formaggio, olio d'oliva e frutta fresca”: in altre parole una dieta “mediterranea ante litteram”.

**Le Olimpiadi e l'odio per gli ebrei**

“Vergogna, a Rio vince l'odio per gli ebrei”. È il titolo di un articolo pubblicato su *il Giornale* del 15.8.'16, nel quale si dà conto di alcuni episodi di carattere antisemita verificatisi durante le ultime Olimpiadi svoltesi in Brasile.

In particolare, nel pezzo giornalistico viene stigmatizzata la condotta di due atleti, un judoka egiziano e una judoka dell'Arabia Saudita: il primo si è rifiutato di stringere la mano all'avversario ebreo che lo aveva appena battuto; la seconda si è fatta sconfiggere di proposito per evitare di affrontare nel successivo incontro una israeliana. Un altro episodio citato riguarda poi quanto accaduto ad alcuni atleti israeliani in procinto di salire sul pullman per andare allo stadio Maracanà: un gruppo di atleti libanesi, schieratosi dinanzi alle porte, ha impedito loro di accedere al veicolo.

Tutti episodi – si fa notare nell'articolo – verificatisi nell'indifferenza generale, così come avvenne a Monaco “quando l'intera squadra israeliana fu sterminata con orribili torture da un commando di terroristi palestinesi”: anche allora, infatti, “i giochi proseguirono come se niente fosse accaduto”.

**IN G.U.**

**Rideterminazione compensi C.A.F. e professionisti**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.9.'16, n. 214, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 1.9.2016 di rideterminazione dei compensi ai Caf ed ai professionisti abilitati allo svolgimento dell'assistenza fiscale.

**Corpo forestale assorbito dai Carabinieri**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.9.'16, n. 213, il d.lgs. 19.8.'16, n. 177, recante disposizioni in materia di razionalizzazione delle funzioni di polizia e assorbimento del Corpo forestale dello Stato, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a), l. 7.8.'15, n. 124 in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche.

**Albi, elenchi e registri da parte dei Consigli dell'Ordine degli avvocati**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12.9.'16, n. 213, il decreto 16.8.'16 del Ministero della giustizia con il regolamento recante le disposizioni per la tenuta e l'aggiornamento di albi, elenchi e registri da parte dei Consigli dell'Ordine degli avvocati, nonché in materia di modalità di iscrizione e trasferimento, casi di cancellazione, impugnazioni dei provvedimenti adottati in tema dai medesimi Consigli dell'Ordine, ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. 31.12.'12, n. 247.

**Codice di giustizia contabile**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 7.9.'16, n. 209, S.O. n. 41, il d.lgs. 26.8.'16, n. 174, contenente il Codice di giustizia contabile, adottato ai sensi dell'art. 20, l. 7.8.'15, n. 124 in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche.

**CASI CLINICI DI LOCAZIONE**

a cura di Flavio Saltarelli

**Le immissioni di fumo ed odori costituiscono vizio dell'immobile locato?**

Le immissioni di fumo ed odori superanti la normale tollerabilità in un appartamento concesso in locazione non legittimano il conduttore ad alcuna richiesta danni verso il proprietario né, tantomeno, alla risoluzione del contratto. Infatti – come ha anche riconosciuto la Corte di Cassazione con sentenza n. 25447/2014 – le immissioni non integrano vizi della cosa locata, non riguardando né la struttura intrinseca dell'immobile, né l'interazione dello stesso con l'ambiente che lo circonda. Esse, invero, dipendono dal fatto del terzo, delle quali risulta essere l'unico responsabile; se tollerabili non determinano alcun danno suscettibile di risarcimento; qualora non siano sopportabili consentono invece al conduttore d'attivarsi verso l'autore delle medesime (fattispecie relativa all'azione promossa dalla conduttrice di un immobile che adduceva di aver subito vizi dell'immobile, dovuti a gravi, continue e intollerabili immissioni di fumi, odori, rumori, nonché vibrazioni provenienti dal ristorante sottostante di proprietà di persona diversa dal locatore).

**Quali formalità per richiedere l'aumento Istat?**

La richiesta d'adeguamento del canone di locazione agli aumenti del costo della vita, registrati annualmente dall'Istat, spetta ovviamente al proprietario. Non prevedendo l'articolo 32 della legge 392/1978 alcun vincolo, tale richiesta può avvenire senza particolari formalità ed anche mediante comportamenti di fatto idonei ed inequivoci (cfr. Cass. Civ. n. 16068/2012).

**Appartamento danneggiato: il proprietario può rifiutare la riconsegna?**

È legittimo il rifiuto del proprietario di accettare la restituzione dell'appartamento locato qualora l'immobile risulti gravemente danneggiato in seguito al comportamento del conduttore e non sia pertanto utilizzabile secondo la

sua naturale destinazione o abbia comunque riportato gravi pregiudizi eliminabili solo in seguito ad importanti interventi (in questo senso Tribunale Bari sez. III 15 maggio 2015 n. 2552).

**Locazione commerciale: l'avviamento è dovuto anche se il conduttore cessa l'attività?**

Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale consegue in misura prestabilita – salvo che nei casi tassativamente indicati dal legislatore, tra cui rientrano le ipotesi di conclusione del rapporto di locazione dovuta a risoluzione per inadempimento o a disdetta o recesso del conduttore – al termine del contratto di locazione, senza che rilevi la circostanza che il conduttore, successivamente alla disdetta o al recesso, abbia cessato di svolgere la sua attività (in questo senso anche Cass. Civ. n. 17698/2015).

**Le molestie dei vicini legittimano il recesso del conduttore?**

I “gravi motivi” che consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere determinati da fatti estranei alla volontà dell'inquilino, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione, potendo consistere anche in molestie di fatto da parte di un terzo, in presenza delle quali il conduttore ha unicamente la facoltà – e non l'obbligo – d'agire personalmente contro il terzo stesso. In argomento la Suprema Corte ha ritenuto “grave motivo” di recesso (cfr. in punto Cass. Civ. n. 12291/2014) l'abbaiare del cane del vicino che rendeva difficoltoso il riposo notturno del conduttore.

- Fumo, odori e vizi dell'immobile locato
- Formalità per richiedere l'aumento Istat
- Danni e rifiuto di riconsegna
- Indennità perdita avviamento e cessazione attività
- Molestie e recesso del conduttore

**Legislazione UE**

La legislazione Ue è paragonata a un ingranaggio, che va solo in avanti. Stiamo assistendo a un processo, lento e invisibile, di colonizzazione legale, poichè la Ue si infila praticamente in ogni ambito delle politiche pubbliche.

Boris Johnson

## “Interventi di sussidiarietà orizzontale” e loro concreta realizzabilità

Come segnalato su *Confedilizia notizie* di maggio 2016, il d.lgs. n. 50 del 19.4.'16, in materia di appalti pubblici, contiene 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. Si tratta – lo ricordiamo – dell'art. 190, composto da un unico comma e rubricato “Baratto amministrativo”.

Nell'occasione evidenziavamo, tuttavia, che il provvedimento in questione contempla anche altre misure che vanno nella stessa direzione della norma appena citata; misure che ripropongono, anch'esse, previsioni che erano già presenti nel nostro ordinamento (che, per questo, sono state soppresse) e che si trovano tutte raccolte, ora, nell'art. 189, rubricato “Interventi di sussidiarietà orizzontale”.

Ciò che interessa, in questa sede, è soffermarsi proprio su tale disposizione. Non, però, per quanto prescritto al primo comma che prevede (ricalcando, sostanzialmente, quanto in precedenza stabilito dall'art. 4, commi 4, 5 e 6, l. n. 10/'15) la possibilità, ove ricorrano determinate condizioni, di affidare ai cittadini la manutenzione di specifiche aree ed immobili. In tal caso infatti, benché le condizioni poste (cfr., ancora, *Cn mag.* '16) siano tali da rendere difficile l'attuazione della norma, è anche vero che la stessa norma consente a Regioni e Comuni di stabilire incentivi “mediante riduzione dei tributi propri”: il che potrebbe comunque rendere l'operazione, in fin dei conti, conveniente.

Quello su cui, invece, si vuol porre l'attenzione è quanto viene stabilito dal predetto art. 189 nei commi successivi al primo, i quali – riprendendo il disposto dell'art. 25 d.l. n. 185/'08 (come convertito in legge) – disciplinano, in particolare, la realizzazione di opere di interesse locale su proposte operative dei cittadini.

In questa prospettiva, infatti, si prevede che “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 assi-

stenza”. Le opere così realizzate verranno “acquisite a titolo originario al patrimonio indisponibile dell'ente competente” e non daranno 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, tali spese saranno – “fino all'attuazione del federalismo fiscale” – detraibili dall'Irpef dei proponenti nella “misura del 36 per cento”; “successivamente”, se ne prevede “la detrazione dai tributi propri dell'ente competente”.

Insomma, si chiede ai privati di proporre opere di interesse locale di pronta realizzabilità da eseguirsi esclusivamente a spese degli stessi soggetti proponenti (non potendo, tali opere, comportare “oneri” per l'ente interessato). Ma non solo: si

prescrive anche che dette opere vengano cedute gratuitamente all'ente competente. In cambio, allo stato, si offre – al di là dell'esenzione dagli “oneri fiscali ed amministrativi” (esclusa l'Iva, peraltro) – uno sgravio Irpef del 36% sulle spese connesse alla formulazione della proposta ed al compimento dell'intervento. Quindi, non solo gli interessati non riceverebbero alcun corrispettivo per quanto da loro realizzato, ma finirebbero addirittura per perderci, dato che rimarrebbe a loro carico la parte della somma spesa non detraibile.

Inutile dire che si tratta di una previsione assurda che rende, di fatto, irrealizzabili gli interventi di “sussidiarietà orizzontale” che la stessa previsione mira invece ad incentivare. A conferma, ancora una volta, di quanto il legislatore sia lontano dalla realtà.



**Collabente**

● I fabbricati ridotti allo stato di rudere possono essere iscritti in catasto nella categoria F/2, riservata alle cosiddette unità «collabenti». È una categoria priva di rendita catastale, con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso. Gli edifici «collabenti» non vanno confusi con gli inagibili in base ai criteri stabiliti da ogni Comune (che pagano le imposte su una base imponibile ridotta del 50% ma mantengono inalterata la rendita).

da 24Ore, 22.9.'16

## CINGUETTII www.confedilizia.it

\*1-2) Osservate bene. Nei paesi, la facciata del Municipio – fino a qualche anno fa – era la cosa più in disordine. Adesso – a forza di ICI, IMU, TARI, TASI ecc. – è quella più in ordine e la rinnovano ogni 1° del mese (pardon, ogni 10 giorni)

Per il Papa la colpa è del denaro. Chi vuole la guerra, secondo lui, sono solo «gli altri». Ha una visione angusta ed economicistica dei conflitti religiosi, passati e purtroppo anche presenti (Italia Oggi 2.8.'16)

«L'euro ha distrutto l'Italia. Riprendiamoci la sovranità». I lettori ci scrivono: si a un referendum sulla permanenza nell'Unione. «Basta con le umiliazioni della Germania, pensiamo ai nostri interessi» (Libero 24.7.'16)

Tassi sottozero, risparmio in ginocchio. Ma i risparmiatori li tutela la Costituzione...

## Modalità e criteri per la produzione degli interessi nelle operazioni bancarie

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 212 del 10.9.'16 il decreto del Ministero dell'economia, datato 3.8.'16, che – in applicazione dell'art. 120, comma 2, d.lgs. n. 385/'93 (Testo unico bancario-Tub), così come modificato dall'art. 17-bis, comma 1, d.l. n. 18/'16 (convertito dalla l. n. 49/'16) – detta “modalità e criteri per la produzione degli interessi nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria”.

In particolare, il provvedimento prevede, all'articolo 3, che nelle operazioni di raccolta del risparmio e di esercizio del credito tra intermediari e clienti, ivi compresi i finanziamenti a valere su carte di credito, “gli interessi debitori maturati” non possano “produrre interessi, salvo quelli di mora” e che nei rapporti di conto corrente o di conto di pagamento sia “assicurata la stessa periodicità, comunque non inferiore a un anno, nel conteggio degli interessi creditori e debitori”. In punto, sempre la stessa disposizione precisa anche che gli interessi debbano essere “congeggiati il 31 dicembre di ciascun anno” e, comunque, al termine del rapporto per cui siano dovuti; mentre per i contratti stipulati nel corso dell'anno, tale conteggio vada “effettuato il 31 dicembre”.

Il decreto, al successivo articolo 4 (in tema di “interessi maturati in relazione alle aperture di credito regulate in conto corrente e conto di pagamento e agli sconfinamenti”), stabilisce, poi, che gli interessi debitori maturati siano “contabilizzati separatamente rispetto alla sorte capitale”, che detti interessi debitori divengano “esigibili il 1° marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati” e che al cliente venga assicurato un periodo di 30 giorni dal ricevimento delle prescritte comunicazioni “prima che gli interessi maturati divengano esigibili”. Sempre l'art. 4 prevede, infine, che il cliente possa “autorizzare, anche preventivamente, l'addebito degli interessi sul conto al momento in cui questi divengono esigibili” e che, in questo caso, la somma addebitata sia “considerata sorte capitale”. Peraltro, con particolare riguardo alla clausola contenente tale autorizzazione, l'articolo 5 aggiunge che, per i contratti in corso, debba “essere acquisito il consenso espresso del cliente, secondo quanto previsto dall'art. 117, comma 1, del Tub”; previsione, quest'ultima, che, però, non disciplina le modalità con cui va prestato il consenso (come dal testo normativo, per come è scritto, si sarebbe portati a ritenere) ma si limita a recitare così: “I contratti sono redatti per iscritto e un esemplare è consegnato ai clienti”.

Banche e intermediari finanziari sono chiamati ad applicare quanto precede, “al più tardi, agli interessi maturati a partire dal 1° ottobre 2016”.

# Oneri da alleggerire per chi affitta gli immobili

Giorgio Spaziani Testa

■ Alla ripresa dell'attività politica dopo la pausa estiva, entrerà nel vivo la discussione sulla **legge di bilancio** per il 2017. La **proprietà immobiliare** - che nell'ultima manovra ha apprezzato una prima correzione dei gravi errori compiuti negli anni precedenti - necessita di **intervenire incisivi**.

Ecco alcune delle maggiori urgenze, sul piano fiscale, e le relative proposte: certamente comportanti oneri - anche se in modo minimo rispetto agli oltre 40 miliardi di euro versati ogni anno dal settore in via diretta - ma che altrettanto indubbiamente vanno messe in cantiere se si vuole far ripartire l'economia (ed eliminare qualche iniquità).

Il commercio e l'artigianato diffusi - che sono due preziose risorse del nostro Paese - sono stati finora garantiti dalla proprietà diffusa, vale a dire da tanti piccoli risparmiatori che hanno investito nei locali commerciali i frutti del loro lavoro. Da alcuni anni, la redditività di questi beni è del tutto

inesistente e nelle strade delle nostre città aumentano ogni giorno i locali vuoti. La somma di ben 7 imposte porta ad erodere fino all'80% del canone di locazione; se si aggiungono le spese, si può arrivare al 100%.

È essenziale intervenire con misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio e il crescere

**L'AGENDA**  
**Deduzioni Irpef, addizionali sulle case non locatate, cedolare: tutti i punti per un fisco meno pesante**

del degrado. Dovrebbero essere prese in considerazione riduzioni sia della tassazione patrimoniale, ad esempio fissando uno specifico limite di legge alle aliquote Imu e Tasi (es.: 4 per mille), sia di quella erariale, con l'introduzione di una cedolare secca.

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 cosiddetta "legge Fornero" l'ha portata al 5%. Ciò che, di fatto, ha condotto alla conseguenza che i proprietari-locatori si vedono tassate anche le spese, in violazione di un principio fondamentale del diritto tributario, oltre che del buon senso. Si rende necessario, al minimo, ripristinare la misura del 15%, essa stessa insufficiente a coprire gli oneri - stimati in circa il 30% - a carico dei contribuenti interessati.

Nel 2017 scadrà il periodo di applicazione dell'aliquota del 10% della cedolare secca sugli affitti, applicabile per i contratti di locazione agevolati (cosiddetti 3+2) e per studenti universitari nei Comuni ad alta tensione abitativa nonché in quelli recentemente colpiti da calamità.

Considerata l'importanza - anche sociale - di questa misura, è essenziale stabilizzarla ed estenderne l'applicabilità a tutta Italia. Sul piano della tassazione patrimoniale,

è invece fondamentale prevedere un'aliquota massima (es.: 4 per mille) per le abitazioni locatate attraverso questi contratti.

È necessario eliminare l'applicazione - iniziata nel 2014 - dell'Irpef e delle relative addizionali alle abitazioni non locatate situate nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale del contribuente. Imposte che si aggiungono ad Imu, Tasi e Tari (solitamente con le aliquote massime) e che colpiscono - con inspiegabile atteggiamento punitivo - quegli immobili che i proprietari non riescono né a dare in affitto né a vendere, e per i quali sono anche tenuti a pagare le spese (di manutenzione, condominiali eccetera). Sei tributi per un bene improduttivo sembrano davvero troppi.

A proposito di tassazione dei canoni di locazione non percepiti, occorre uniformare la disciplina riguardante gli affitti non abitativi a quella degli affitti abitativi. Solo per questi ultimi, infatti, la regola (anacronistica) che impone la tassazione dei redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione, è stata parzialmente derogata, sia pure attraverso un meccanismo complesso e costoso.

presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

da 24Ore, 25.8.'16



## Canoni di locazione non percepiti, come saranno tassati?

Tutti i redditi da locazione di immobili identificati catastalmente rientrano nella categoria dei redditi fondiari. Per gli stessi il Tuir ha previsto la tassazione indipendentemente dalla percezione. La Legge quadro sulle locazioni (L.413/1998), per i soli redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, ha però previsto un'eccezione nel caso di accertata morosità; gli stessi, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per

morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del suddetto procedimento è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Per quanto riguarda la definizione di immobili ad uso abitativo la stessa è da far coincidere con la categoria catastale "A", ad eccezione degli uffici ("A10"). Per quanto concerne invece lo stato di morosità del conduttore occorre far riferimento alle previsioni contrattuali

e di legge in relazione ai cosiddetti motivi di risoluzione contrattuale.

Più complessa è l'interpretazione delle tempistiche dichiarative connesse alla conclusione del procedimento giurisdizionale. Il primo caso che si può presentare è che al momento del termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno "n" il locatore sia già in possesso della sentenza; in tal caso i redditi non percepiti non saranno dichiarati. Nel caso opposto in cui, in tale momento, la sentenza non sia an-

cora stata emanata, si dovrà dichiarare sia i canoni percepiti che quelli non percepiti. Una volta che l'avrà ottenuta, il locatore, nella prima dichiarazione fiscale utile (ad esempio in quella dell'anno "n+1"), potrà avvalersi di un credito d'imposta pari alle imposte (anche nel caso di cedolare secca) assolate sui canoni non riscossi.

Tale disposizione di favore, così come confermato da numerosa giurisprudenza e dalla stessa Amministrazione nella Circ. 11/E/2014, non è applicabile agli immobili diversi da quelli abitativi; il locatore sarà obbligato a dichiarare tutti i canoni fino alla effettiva cessazione o risoluzione, giudiziale o meno, del contratto.

FABIO VALENTE  
STUDIO PILONE

da LA STAMPA, 18.7.'16

**SEGNALAZIONI**

Mariarosa Marchesano, *Miracolo bad bank*, pref. di Nicola Saldutti, goware ed., pp. 120

La storia dei vent'anni della Sga, nata come *bad bank* del Banco di Napoli: come sia riuscita a recuperare una massa di crediti ritenuti inesigibili e abbia realizzato ingenti profitti.

*Matilde di Canossa (1046-1115)*, a cura di Michèle K. Spike, testi italiano e inglese, Centro Di ed., pp. 208 con ill. di Elaine Poggi

Catalogo di una mostra dedicata alla "donna che mutò il corso della storia", da ricordarsi ben oltre la mediazione svolta fra papa Gregorio VII e l'imperatore Enrico IV: ricchissima la documentazione e vasta l'iconografia.

Herbert Spencer, *L'uomo contro lo Stato*, a cura di Alberto Mingardi, liberilibri ed., pp. CXII + 296

Un attacco radicale contro le dottrine che vogliono limitare le libertà individuali, scritto dal filosofo nel 1884 e presentato con una minuziosa e corposa introduzione.

Alexandre Dumas, *L'armata del Reno*, gondolin ed., pp. 246

Questo romanzo storico di Dumas, pochissimo conosciuto in Italia, presenta la Francia rivoluzionaria del 1795, in guerra sul Reno ma anche pronta a ghigliottinare gli avversari interni, in pieno Terrore.

Robert A. Sirico, *La vocazione dell'imprenditore*, con un'allocuzione di Ettore Gotti Tedeschi, Fede & Cultura ed., pp. 80

La professione dell'imprenditore è degna di lode, tanto da essere una "vocazione" e da costituire una forma di evangelizzazione: creando benessere per la società, è in relazione col messaggio cristiano.

Salvatore Bono, *Schiavi*, il Mulino ed., pp. 482

Un affresco di un fenomeno scarsamente studiato: la diffusione della schiavitù nel mondo mediterraneo, fra il XVI e il XIX secolo, che interessò cristiani e islamici, dall'Africa nera alla Scandinavia.

Roberto Bizzocchi, *I cognomi degli Italiani*, Laterza ed., pp. VIII + 248

Simpatica storia della nascita e dello sviluppo dei cognomi in Italia, con profonde diversità territoriali e sociali, dagli atti notarili medievali alla fissazione dello stato civile dopo l'Unità.

Anthony Kenny, *Un affettuoso addio alla Chiesa*, Carocci ed., pp. 142

Filosofo e teologo, già sacerdote cattolico, passato poi a un agnosticismo radicale, l'autore stende un'autobiografia spirituale che, pur sancendo il suo abbandono della Chiesa cattolica, intende esprimere un senso di gratitudine.

**Coordinamento legali, siamo a 26 edizioni**

Successo pieno – come sempre – per la ventiseiesima edizione del Convegno del Coordinamento legali di Confedilizia, svoltosi come ogni anno a Piacenza e aperto da un intervento del Presidente confederale.

Dopo il saluto del presidente della Provincia di Piacenza, Francesco Rolleri, l'avv. Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali, ha dato il via ai lavori, che ha poi coordinato. Le due relazioni di base sono state tenute dal prof. avv. Vincenzo Cuffaro (Le nullità dei contratti di locazione e la riformulazione dell'art. 13 della legge n. 431/1998) e dall'avv. Pier Paolo Bosso (I contratti del condominio e il condominio come consumatore).

Hanno svolto interventi: avv. Daniela Barigazzi, avv. Domenico Capra, avv. Paola Castellazzi, avv. Antonino Coppolino, avv. Guerino De Santis, avv. Carlo del Torre, magistrato Caterina Garuffi, avv. Cristina Nasini, avv. Vincenzo Nasini, dott. Antonio Nucera, avv. Fabio Ramadori, magistrato Giacomo Rota, avv. Flavio Saltarelli, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scipelliti, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spremolla, avv. Luca Stendardi, avv. Paola Tamanti, dott.ssa Elisabetta Tinelli, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Nello spazio tradizionalmente dedicato al punto politico-parlamentare sui temi immobiliari sono intervenuti: il vicepresidente del Senato, Maurizio Gasparri, il viceministro dell'economia e delle finanze, Enrico Morando; il sottosegretario al Ministero della giustizia, Cosimo Ferri, nonché il sen. Gianni Giroto, componente della Commissione industria del Senato e l'on. Marco Bergonzi (Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera).



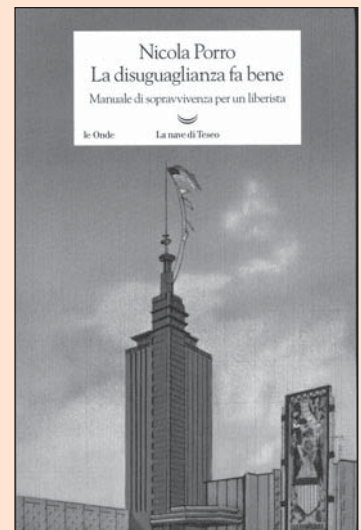
Sopra, (da sinistra) il sen. Giroto, il vicepresidente Gasparri, il Presidente confederale, il viceministro Morando

Sotto, Autorità e pubblico al Convegno, con numerosi rappresentanti delle Istituzioni


**La disuguaglianza fa bene**

È politicamente scorretto, più che scorretto, il volume di Nicola Porro *La disuguaglianza fa bene*, pubblicato da La nave di Teseo ed. (pp. 318). Basterebbe il sottotitolo per chiarire quanto l'autore, vicedirettore de *il Giornale*, si ponga controcorrente: manuale di sopravvivenza per un liberista.

Il libro è leggibile come un dialogo con i maestri del liberalismo, specie con coloro che maggiormente si sono occupati di economia, italiani e stranieri, contemporanei e classici, da Pareto a Mises, da Ricossa ad Adam Smith ad Antonio Martino. Contro il pauperismo facile e demagogico che predica la redistribuzione della ricchezza altrui puntando sull'invidia sociale, Porro spiega, attraverso l'analisi di tante disparate opere (fra le quali compaiono, doverosamente, *I promessi sposi*), il valore della creazione della ricchezza, la funzione dell'individuo, il ruolo della società civile, i limiti dello Stato. Distrugge, così, tanti miti correnti (ambientalisti, educativi, economici), soprattutto quello dell'eguaglianza come valore.





da L'Espresso, 2.10.'16



da IL FOGLIO, 19.8.'16

POST SISMA

# IL FASCICOLO DEL

Strumento già bocciato dal Govern

Il Governo Renzi ha bocciato senza appello il fascicolo del fabbricato. È quanto emerge dall'analisi della delibera del Consiglio dei Ministri con cui l'Esecutivo in carica impugnò una legge regionale in materia, poi ritirata. Legge che – secondo il Governo – imponeva ai privati “oneri superflui e comunque sproporzionati ed eccessivamente gravosi, ponendosi dunque in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, sotto il profilo del principio di ragionevolezza, e con l'articolo 42, comma 2, della Costituzione, in quanto comporta limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale”. La delibera prosegue rilevando che “la complessità e la vastità delle attestazioni richieste rispondono a finalità di vigilanza e controllo che non solo appartengono alla tipica responsabilità pubblica, ma sono pure connesse ad interessi della collettività non immediatamente riferibili alla responsabilità dei proprietari”. E il Consiglio dei Ministri così concludeva: “Le disposizioni censurate si pongono dunque in contrasto con gli articoli 3 e 97 della Costituzione, imponendo la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti già ricadenti nei compiti affidati alla Pubblica Amministrazione”.

Prima il sisma che ha colpito Lazio e Marche, poi il parziale crollo di una palazzina a Roma, hanno scatenato l'esercito di sostenitori del fantomatico fascicolo del fabbricato (o, meno pomposamente, libretto casa). Confedilizia ha quindi deciso di diffondere sia le motivazioni del Governo

Renzi contro il fascicolo del fabbricato sia i principi stabiliti da alcune fra le tante sentenze di illegittimità nel tempo emesse. Per favorire il passaggio dalla demagogia delle facili ricette (lucrose per alcuni, dannose per la collettività) all'approccio realistico e serio ai problemi della prevenzione.

## Impugnativa del Governo Renzi contro la legge sul fascicolo del fabbricato della Regione Puglia

“Gli obblighi di stesura e aggiornamento del fascicolo del fabbricato comportano il ricorso a una pluralità di professionisti (geometri, architetti, ingegneri, geologi) abilitati secondo i rispettivi ordinamenti professionali.

Tale onere viene imposto indistintamente a tutti i proprietari, anche a quelli di più modeste condizioni economiche, con violazione del principio di eguaglianza di cui all'art. 3 Cost.

Le norme regionali infatti impongono ai privati oneri superflui e comunque sproporzionati ed eccessivamente gravosi, ponendosi dunque in contrasto con l'art. 3 Cost., sotto il profilo del principio di ragionevolezza, e con l'art. 42, co. 2, Cost. in quanto comporta limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 315/2003, giudicando su analoghe norme della Regione

### Grillo e le tasse sulla casa

“... Una volta era la classe media che comprava. La classe media sta scomparendo perché gli stipendi si stanno abbassando. Chi aveva tre appartamenti, quattro case, viveva abbastanza agiata. Oggi ha solo dei problemi perché gli affitti non si pagano. Hai solo le tasse. Quindi c'è un problema”.

Estratto dall'intervista di Beppe Grillo a Corriere della Sera TV del 5.4.2016

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

### Renzi a Confedilizia: l'assicurazione obbligatoria non è all'ordine del giorno e non è la soluzione

L'introduzione di una polizza assicurativa obbligatoria per gli immobili “non è all'ordine del giorno e non penso sia la soluzione”. Lo ha detto il Presidente del Consiglio, Matteo Renzi, rispondendo al Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, nel corso della consultazione sul progetto Casa Italia svoltasi nella Sala Verde di Palazzo Chigi. Secondo il Premier, caricare la classe media di nuovi oneri risulterebbe contraddittorio dopo l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale.

Al Presidente del Consiglio, Confedilizia ha rappresentato la necessità di affrontare il tema della prevenzione attraverso tre linee direttrici: seria e rigorosa selezione dei territori e degli immobili effettivamente a rischio; rafforzamento e stabilizzazione degli incentivi fiscali, che il Governo ha già posto come priorità; responsabilizzazione delle autorità pubbliche, alle quali la legge demanda funzioni di controllo che da qualche parte si vorrebbero scaricare sui cittadini (in contrasto con la giurisprudenza, che ha ripetutamente dichiarato illegittimo il fascicolo del fabbricato, bocciato anche dal Governo Renzi).

In sede tecnica – ove si trasferirà il confronto con l'Esecutivo – Confedilizia collaborerà per l'individuazione delle specifiche misure necessarie ad affrontare con realismo e spirito innovativo un progetto che, come dichiarato dal Presidente del Consiglio, non riguarderà solo la prevenzione dal rischio sismico ma interesserà anche aspetti di riqualificazione del territorio e delle città.





# FABBRICATO E LE SUE BOCCIATURE

no Renzi: inutile, gravoso e di competenza della Pubblica Amministrazione

Campania, premesso che «nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità, che rappresenta lo scopo dichiarato della legge, ed il conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici», ha osservato tuttavia che «la previsione di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore».

Queste circostanze hanno condotto a giudicare le norme censurate lesive dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del generale canone di ragionevolezza, e dell'art. 97 Cost., in relazione al principio di efficienza e buon andamento della Pubblica Amministrazione.

La Corte Costituzionale ha inoltre ricordato, con la sentenza n. 312 del 2010, che la normativa sul «registro del fabbricato» è stata giudicata incostituzionale quando si è ritenuto che «le specifiche modalità di predisposizione e tenuta del registro fossero contrarie al generale canone di ragionevolezza, a cagione della eccessiva gravosità degli obblighi imposti ai proprietari e dei conseguenti oneri economici, nonché al principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione, data la ritenuta intima contraddittorietà della im-

posta necessità di richiedere ad una pluralità di tecnici privati informazioni già in possesso delle competenti amministrazioni».

**La complessità e la vastità delle attestazioni richieste, infatti, rispondono a finalità di vigilanza e controllo che non solo appartengono alla tipica responsabilità pubblica, ma sono pure connesse ad interessi della collettività non immediatamente riferibili alla responsabilità dei proprietari.**

**Le disposizioni censurate si pongono dunque in contrasto con gli articoli 3 e 97 Cost., imponendo la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti già ricadenti nei compiti affidati alla Pubblica Amministrazione, oltre a violare i principi di eguaglianza e ragionevolezza di cui agli stessi articoli 3, 97 Cost., l'art. 42 Cost., in quanto comportano limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale».**

## CORTE COSTITUZIONALE

«Se nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità, che rappresenta lo scopo dichiarato della legge, ed al conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici, non è, neppure, contestabile che la previsione

di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore».

«Una parte considerevole delle informazioni richieste al tecnico sono già in possesso delle amministrazioni comunali nel cui territorio ciascun fabbricato è ubicato (si pensi ai dati relativi alla situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale di immobili costruiti o ristrutturati nel rispetto delle norme urbanistiche *pro tempore* vigenti, previo rilascio dei necessari provvedimenti autorizzatori o concessori), ed alcune di esse (quelle, ad esempio, riguardanti la esistenza di vincoli o relative alla storicità del fabbricato dalla realizzazione all'attualità) non possono ritenersi strettamente connesse allo scopo perseguito dal legislatore e sono tali da risultare (specie per gli edifici di epoca risalente) di difficile acquisizione».

## TAR LAZIO

«La legge non ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono esser suggeriti solo in caso d'evidente, indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare».

«Non si tratta, come sarebbe virtuoso», di «pervenire, anche attraverso la collaborazione dei cittadini, a completare quei soli aspetti di peculiare o particolare conoscenza, relativa a singole unità abitative, che la fitta trama pianificatoria talvolta non può acquisire». Vi è, piuttosto, «l'illegittimo tentativo di scaricare gli oneri di tal conoscenza, che è per sua natura interdisciplinare, sui soggetti privati che non possiedono la mole dei dati dell'assetto del territorio e devono così acquistarli dal mercato e riversarli ad Amministrazioni già deputate, per missione loro affidata dalla legge, ad acquisire ed elaborare in via autonoma i dati stessi».

«Né vale obiettare che, in fondo, tutto ciò serve alla massimizzazione della sicurezza e ad evitare tragedie quali quelle connesse a crolli di interi edifici, in quanto, nei casi di specie, mancò non già il fascicolo di fabbricato, bensì un attento controllo pubblico che sarebbe stato necessario esercitare per tempo e che la Pubblica Amministrazione aveva e ha titolo di svolgere indipendentemente dall'esistenza del fascicolo stesso».

## LA SOLITA STORIA...

### Confedilizia sul crollo della palazzina a Roma

In seguito al parziale crollo di una palazzina a Roma e alla di poco successiva (e prevedibile) invocazione del libretto casa da parte di un supposto esperto, il Presidente confederale ha dichiarato: «L'Italia è fatta così. Crolla una parte di un edificio e poche ore dopo arriva un «esperto» che ripropone la ricetta magica per evitare ogni rischio, il mitico fascicolo del fabbricato: una raccolta di carte - predisposta, dietro compenso, da questo e da altri «esperti» - che avrebbe consentito, pensate un po', di vedere quello che neppure i Vigili del Fuoco e la Protezione civile, che avevano sotto osservazione lo stabile da giorni, hanno potuto vedere. Spiace che nel tranello sia caduto anche il Sindaco della Capitale.

Sulle cause del crollo di Roma, lasciamo lavorare chi di dovere. Per il resto, non prendiamo in giro la gente. Situazioni imponderabili a parte, sempre possibili, la prevenzione si fa con i controlli. E se si vuole conoscere a posteriori la «storia» degli edifici, è la Pubblica Amministrazione che se ne deve occupare, senza scaricare la responsabilità sui cittadini (a beneficio di qualche professionista). Lo hanno stabilito decine di sentenze di ogni ordine e grado».

## Delrio: no a nuovi oneri per i cittadini

Il Presidente confederale ha così commentato le dichiarazioni del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Graziano Delrio a proposito di prevenzione dei rischi scaturenti dai terremoti:

«Nella sua audizione sul sisma in Commissione Ambiente alla Camera, il ministro Delrio ha detto - e gliene diamo volentieri atto - che è intenzione del Governo «non introdurre ulteriori oneri economici e burocratici a carico dei cittadini». Lo ha detto rispondendo all'ennesima invocazione di risolvere i problemi della sicurezza degli immobili attraverso il fantomatico fascicolo del fabbricato, di cui tanti parlano ma che pochi conoscono nella sua reale natura di strumento utile soprattutto alle mille categorie professionali che se ne gioverebbero. Uno strumento già bocciato dalla giurisprudenza, che ha ripetutamente sancito l'illegittimità di scaricare sui cittadini oneri che la legge prevede in capo alle Pubbliche Amministrazioni. Ma anche il Governo, impugnando una legge regionale sul fascicolo, ha rilevato che «la complessità e la vastità delle attestazioni richieste rispondono a finalità di vigilanza e controllo che appartengono alla tipica responsabilità pubblica».

Una seria politica di prevenzione è basata sulle seguenti azioni: rigorosa definizione della vulnerabilità dei singoli edifici, anche attraverso il lavoro già in atto da parte del Consiglio superiore dei lavori pubblici e ricordato dal ministro Delrio; analisi - da parte degli enti pubblici competenti (Comune, Genio civile ecc.) e per gli edifici ad effettivo rischio - della documentazione e delle informazioni, di cui tali enti già dispongono, sui singoli immobili; svolgimento - sempre per gli edifici considerati a rischio - delle conseguenti azioni, compresa l'eventuale richiesta ai proprietari di interventi edilizi di miglioramento antisismico; rafforzamento e ampliamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi nonché loro stabilizzazione, per facilitarne l'utilizzo negli edifici condominiali».

## REFERENDUM

Non bisogna chiedersi  
cosa capita

se Renzi  
perde il referendum

ma, piuttosto,  
cosa capita

se Renzi  
vince il referendum

## LETTURE DI DIRITTO



**Autore** – Corrado Sforza Fogliani

**Titolo** – *Codice del condominio negli edifici*

**Casa editrice** – La Tribuna, Piacenza, 24a edizione, 2016, pp. 2.060

**Prezzo** – Euro 45

**Argomento** – Quando un'opera giunge alla XXIV edizione si può star certi che ha trovato tanti, anzi tantissimi, lettori e riscontrato molta fiducia. Del condominio non s'interessano soltanto i tecnici, gli operatori, gli studiosi: amministratori, avvocati, pratici. S'interessano, perché non possono farne a meno, i condòmini, i quali devono tutelare ciascuno la propria casa (o l'immobile nel quale hanno investito i risparmi) documentandosi, sia per le assemblee condominiali (da molti giudicate un castigo biblico non presente nella Genesi per meri motivi cronologici), sia per questioni intricate, dal riscaldamento alle spese alle parti comuni.

Al lettore si offrono molti strumenti per penetrare in una materia complessa e intricata: leggi, decreti, giurisprudenza (è nota la predominanza delle cause condominiali nel ramo civilistico), bibliografia, formulario, risposte a quesiti. Indici e ripartizione dei capitoli consentono di nuotare in un mare magnum nel quale si potrebbe altrimenti affogare con facilità. La completezza è un vanto dell'autore, che presenta una circolare dell'Automobile Club sull'intestazione di veicolo a un condominio, illustra nuove incombenze per il condomino locatore costretto a comunicazioni dopo la registrazione del contratto di locazione, documenta la fattispecie di atti osceni in un'automobile condominiale, si addentra nel procelloso pelago della certificazione energetica. Non c'è limite alla varietà dei casi prospettati.

Se molti degli argomenti su cui il Codice si sofferma hanno un fondamento motivato, una miriade di altri problemi nascono invece dall'eccesso di normazione, dagli appesantimenti burocratici, dalla penetrazione invasiva del pubblico (Stato, regioni, ma ormai molto, tanto, senza dubbio troppo, anche Europa) nel privato. In luogo di semplificare e di lasciare spazio alla libertà dei condòmini e dei condomini, la strada scelta dai legislatori e dai normatori, a ogni livello, è quella di disciplinare, complicare, aggravare, obbligare.

**Cesare Maffi**

da *ItaliaOggi*, 1.8.'16

## IL PUNTO SU ...

## La nozione di "costruzione"

L'art. 873 cod. civ. fissa la disciplina in tema di distanza tra le costruzioni poste su terreni limitrofi.

Per la corretta applicazione della norma si pone in primo luogo il problema della definizione della nozione di "costruzione".

Al proposito è intervenuta una recente pronuncia della Cassazione che ha affermato che ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 e seguenti del codice civile nonché delle norme dei regolamenti locali integrativi della normativa codicistica deve ritenersi che costituisca "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo, dalla uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua destinazione (sent. n. 7706 del 19.4.'16).

La Corte ha ulteriormente precisato, con la pronuncia ora ricordata, che – salva l'ipotesi di sporti o aggetti in funzione meramente complementare o decorativa – gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, in guisa da ampliarne la superficie o la funzionalità, assumono il carattere di costruzione, sicché se ne deve tenere conto ai fini del rispetto della normativa sulle distanze, e ciò – ovviamente – a maggior ragione qualora le distanze tra costruzioni siano stabilite in un regolamento edilizio comunale che espressamente non fissi un diverso regime giuridico per le costruzioni accessorie.

Quello da ultimo indicato è principio consolidato: si ritiene infatti che, mentre non sono computabili in tema di distanze tra edifici le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio (quali scale, terrazze e corpi avanzati) che, seppure non corrispondenti a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato (così Cass. n. 20999 del 15.9.'15).

Da ricordare poi che con la medesima recente pronuncia della Suprema Corte che sopra si è ricordata si è affermato, in sede di esame di una fattispecie concreta, che per verificare il rispetto della distanza legale nelle costruzioni, nel caso in cui una di esse sia provvista di porticato aperto con pilastri allineati al muro di facciata, deve tenersi conto anche del porticato, secondo la regola del vuoto per pieno, con l'effetto che la distanza, al pari del volume e della superficie del fabbricato, resta immutata qualora il porticato venga successivamente chiuso con pareti esterne allineate alla facciata. Ciò comporta che anche nel caso in cui le pareti esterne di collegamento tra i pilastri del porticato non siano realizzate, comunque la fabbrica così costruita – avente i requisiti di consistenza, solidità e stabilità e immobilizzazione al suolo – integra la nozione di "costruzione" soggetta alla disciplina delle distanze (cfr. ancora, sent. n. 7706/'16).

Approfondendo il tema sotto altro aspetto la Cassazione ha affermato anche che "l'art. 873 cod. civ., nello stabilire per le costruzioni su fondi finitimi la distanza minima di 3 metri dal confine o quella maggiore fissata dai regolamenti locali, si riferisce, in relazione all'interesse tutelato dalla norma, non necessariamente ad un edificio, ma ad un qualsiasi manufatto avente caratteristiche di resistenza o stabilità o che emerga in modo sensibile dal suolo e che inoltre per la sua consistenza abbia l'idoneità a creare intercedimenti pregiudizievoli alla sicurezza e alla salubrità del godimento della proprietà, idoneità il cui accertamento è rimesso al giudice del merito" (sent. n. 23189 del 17.12.'12).

Da ricordare, infine, che rientrano nella nozione di (nuova) costruzione anche gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Cass. sent. n. 12800 del 6.6.'14).

**Paolo Scalettaris**

## BUGIE ED ELEZIONI

Non si dicono mai tante bugie quanto se ne dicono prima delle elezioni, durante la guerra e dopo una caccia

Georges Clemenceau

## Contributi per i proprietari di immobili di interesse storico-artistico, il debito dello stato cresce e gli stanziamenti diminuiscono

ANNO	Programma contributi
2009	17.670.782
2010	24.569.132
2011	25.665.485
2012	50.665.485
2013	15.047.925
2014	17.850.222
2015	10.136.445
2016*	10.167.501

\*da programmare

La tabella è contenuta nel testo della risposta scritta del Sottosegretario ai beni e alle attività culturali Cesare all'interrogazione presentata alla Camera dall'on. Monchero (Scelta civica per l'Italia) sul problema dell'erogazione dei fondi spettanti per legge – da decine e decine di anni – ai proprietari di immobili di interesse storico-artistico. Si evince chiaramente dalla stessa come, negli ultimi anni, siano diminuiti gli stanziamenti. E ciò, nonostante un debito che invece continua a crescere (e a ritardare rispetto all'anno di spettanza). Accade, così, che molte dimore storiche interessate ai rimborsi siano soggette attualmente a crolli non avendo i proprietari – che contavano di poter utilizzare le somme loro dovute dallo stato – la liquidità necessaria per finanziare i nuovi lavori di restauro e di messa in sicurezza dei loro immobili. È una vergogna di cui anche i giornalisti non si sono occupati (benché ripetutamente sollecitati, anche da noi). Sia perché preferiscono occuparsi di “scandali” più frivoli, sia perché sono anch'essi schiavi del luogo comune che i proprietari di beni storici sono pieni di soldi. Povera Italia, com'è distante la sua (pretesa) classe politica dirigente dalla realtà dei fatti... E com'è vergognosa la situazione della nostra stampa (e della nostra “libertà di stampa”, peraltro censurata dall'oligopolio che la governa), delle associazioni consumatori e varie (ambientaliste, storico artistiche ecc.): se lo scandalo riguardasse un debito dello stato, vecchio di anni, per svariati finanziamenti ai giornali o la sospensione del pagamento di debiti verso associati Confindustria e così via, vi immaginate a che quotidiana “cagnara” assisteremmo...?

## Il mercato immobiliare soffre, necessari interventi decisi per invertire la rotta

Il Presidente confederale ha così commentato l'ultimo rapporto Istat sui prezzi delle abitazioni: “La rilevazione dell'Istat evidenzia uno stato di crisi del mercato immobiliare che Parlamento e Governo non possono ignorare. Il quadro tracciato dall'Istituto di statistica, peraltro, è persino ottimistico rispetto alla realtà: in molte zone le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori a quelle rilevate e sempre più di frequente si arriva anche all'azzeramento del valore del bene, come avviene quando gli immobili sono del tutto privi di mercato, invendibili (ma tassati).

Significativo è il passaggio del documento nel quale l'Istat rileva che «è dalla fine del 2011 che i prezzi delle abitazioni esistenti registrano variazioni negative». La sottolineatura non stupisce: la fine del 2011, infatti, è proprio il momento in cui l'Italia – con un'azione masochistica senza precedenti – ha deciso di triplicare la tassazione patrimoniale sugli immobili, determinando effetti negativi a catena: crollo delle compravendite, impoverimento diffuso, caduta dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, moltiplicazione dei negozi sfitti, aumento delle sofferenze bancarie.

È necessario porre rimedio a questo stato di cose e l'unico modo per farlo è ridurre l'imposizione fiscale sul settore immobiliare. Con l'ultima manovra di bilancio si è iniziato, con la prossima bisogna proseguire”.

## Riforma costituzionale, il 9 novembre se ne parla in Confedilizia

“Riforma costituzionale, professori a confronto”. Questo il titolo di un dibattito – organizzato da Confedilizia – che avrà come protagonisti due studiosi del diritto costituzionale con opinioni opposte sulla riforma della Carta approvata dal Parlamento, che sarà sottoposta a referendum il 4 dicembre prossimo.

Ad illustrare le ragioni del Sì sarà il prof. Tommaso Edoardo Frosini, ordinario di diritto costituzionale comparato all'Università Suor Orsola Benincasa di Napoli. A sostenere le motivazioni del No sarà invece il prof. Alfonso Celotto, ordinario di diritto costituzionale all'Università Roma Tre. Moderatore del dibattito sarà il giornalista del *Messaggero* Luca Cifoni.

Il confronto si svolgerà a Roma – nella Sala Einaudi della sede di Confedilizia – mercoledì 9 novembre alle 17,30 (prenotazioni: 06.6795489).

**OGNI MESE IL DEBITO PUBBLICO SEGNA UN NUOVO RECORD. 145 MILIARDI IN PIÙ DA QUANDO L'ESECUTIVO È IN CARICA**

da *Panorama*, 28.9.'16

## La sharing economy è un'opportunità, non un pericolo. Vedi alla voce turismo

Al direttore - Il Presidente dell'Autorità garante della Concorrenza e del mercato, Antonio Pitruzzella, sta usando da tempo parole chiare per descrivere un fenomeno che in Italia ancora in molti guardano con diffidenza, la cosiddetta *sharing economy*. Nella relazione annuale dell'Antitrust al Parlamento, si legge fra l'altro: “Una grande resistenza stanno incontrando le piattaforme della cosiddetta economia condivisa o *sharing economy*. (...) Gli operatori incumbent sono spesso colti di sorpresa da tali mutamenti radicali e tendono a reagire con strategie volte a limitare e contenere gli effetti distruttivi dell'innovazione tecnologica. Questo sta avvenendo, per esempio, con riguardo alla *sharing economy*, dove assistiamo, tra i tanti, ai conflitti tra piattaforme come Uber e Airbnb, da una parte, e i tassisti e gli albergatori dall'altra”.

Per il Presidente dell'Autorità, l'economia condivisa “allarga le possibilità di scelta del consumatore, offre servizi innovativi e differenti da quelli dei mercati tradizionali, permette di impiegare risorse che altrimenti sarebbero inutilizzate, abbate i prezzi, consente l'accesso a determinati servizi da parte di fasce di consumatori che non fruiscono dei servizi tradizionali. Per tali ragioni l'Autorità italiana è impegnata a rimuovere i tanti ostacoli che stanno incontrando queste forme di attività economiche fondate sulla condivisione piuttosto che sulla disponibilità esclusiva”.

Più di recente, in un'intervista a la Repubblica, il Presidente dell'Antitrust è tornato ancora sull'argomento: “La tutela della concorrenza ha come scopo finale, tra gli altri, quello di ridurre le disuguaglianze e aumentare le possibilità di scelta dei consumatori. Servizi come Uber o Airbnb lo fanno, così come in passato hanno portato dei benefici le compagnie aeree low cost o la liberalizzazione dei ser-

vizi di telecomunicazione”.

E' questo l'approccio giusto per parlare di fenomeni così innovativi e dirompenti. Quello opposto – basato sulla contrapposizione, quando non sullo scontro – è in primo luogo errato, è certamente vecchio, ma è soprattutto lontano dalla realtà, posto che è illusorio pensare di fermare mutamenti così epocali.

Nel settore della ricettività turistica, per esempio, ha senso una guerra che veda su un fronte gli alberghi e sull'altro piattaforme come Airbnb e, con esse, forme di accoglienza non imprenditoriale come i bed and breakfast o i semplici proprietari privati che affittano, che con queste piattaforme sono cresciute in accessibilità e trasparenza? Non lo ha, così come non lo hanno i tentativi di scoraggiare e ostacolare, magari attraverso aggravii burocratici (leggi regionali in primis), chi viene visto come un pericolo.

Alle ragioni di principio e di tutela di una società aperta – spiegate dall'Antitrust – si aggiungono quelle che emergono dall'esperienza. Consentire – anche con l'aiuto e la spinta innovativa delle piattaforme digitali – la libera realizzazione di tutte le forme di ricettività, vuol dire attivare una serie di dinamiche virtuose: sviluppo del turismo, anche in luoghi diversi da quelli tradizionali (spesso non interessanti per investimenti di tipo alberghiero); valorizzazione delle nostre città e dei nostri borghi, in cui sempre più immobili sono in stato di abbandono anche a causa della forte fiscalità, che sottrae risorse alla manutenzione; promozione del nostro immenso patrimonio storico, artistico e culturale. Fattori che, tutti insieme, si traducono in una parola: crescita. Si può ottenere tutto ciò senza restrizioni, senza protezionismi, a beneficio di tutti.

Giorgio Spaziani Testa  
Presidente Confedilizia

da *IL FOGLIO*, 12.8.'16



da TEMPI, 21.9.'16

## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Nuova prelazione agraria

Dentro la legge sulla «semplificazione» del settore agricolo, c'è infilata una nuova prelazione. Non individuabile (non compare la parola prelazione) se non si sa che c'è, coperta dal titolo della legge e ancor di più dalla rubrica («Semplificazione in materia di controlli») dell'articolo che la contiene. Ci sono in pieno tutti i requisiti di una «truffa» (e di una «vergogna»).

Alle prelezioni varie già in essere (coloni, mezzadri, coltivatori diretti, confinanti e/o non confinanti), la nuova legge ne aggiunge una nuova di zecca: quella dell'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola, proprietario di terreni confinanti con fondi posti in vendita, «purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, partecipanti o enfiteuti diretti» (una precauzione di troppo a favore dei deboli, non si sa mai: la mezzadria e la colonia sono state abolite più di 30

anni fa). Le altre condizioni e le modalità di esercizio del diritto di prelazione (ma, in pratica, sarà come mettere all'asta un fondo, con tutto ciò che di negativo - e ben noto - ne consegue, anche sul piano dell'incertezza dei rapporti giuridici per lungo tempo, pure in materia fiscale, e dell'esposizione del venditore a non piacevoli risvolti «numismatici») rimangono intatte.

E, forse, sarà proprio meglio fare un'asta privata in tutta regola, che di per sé esclude la prelazione (con relativa eccezione di costituzionalità, se si dovesse sostenere che questa conseguenza si applica solo ad aste pubbliche). Per sapere quando un imprenditore agricolo possa, così come una società, essere considerato professionale, il riferimento è - concludiamo - al D. Lgs. 29.3.2004, anch'esso intitolato (e ci risiamo...) alla «semplificazione» in agricoltura.

\*presidente Centro studi Confedilizia

## La cedolare cresce

Nel 2015, la cedolare sugli affitti - cioè l'imposta sostitutiva attualmente applicabile solo a una parte delle locazioni abitative - ha fatto registrare un aumento di gettito del 17,9% rispetto al 2014 (2,12 miliardi contro un miliardo e 706 milioni). Lo ha sottolineato la Confedilizia, analizzando i dati forniti dal Dipartimento delle Finanze sulle entrate tributarie dello scorso anno. «All'incremento dei versamenti - rileva il Bollettino delle Finanze - si accompagna un segnale di aumento dei soggetti che utilizzano questo regime di tassazione nei contratti di locazione immobiliare».

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha sottolineato che il successo che sta riscuotendo la cedolare secca - fortemente voluta da Confedilizia - nel campo delle locazioni abitative conferma quanto sia stata giusta la scelta di introdurre un sistema di tassazione proporzionale e semplificato per i reddi-

ti derivanti da un bene già gravato da imposte di natura patrimoniale (Imu e Tasi), con il quale tanti risparmiatori garantiscono la disponibilità di abitazioni in locazione in Italia. «I dati delle Finanze - ha aggiunto Spaziani Testa - dovrebbero indurre parlamento e governo a riflettere sulla necessità di estendere il più possibile questo regime virtuoso di imposizione prevedendo l'applicabilità della cedolare anche agli affitti di negozi e uffici: in tale comparto, infatti, la somma di ben 7 tributi a carico dei proprietari porta la tassazione a erodere fino all'80% del canone di locazione, senza contare le spese di manutenzione e l'eventuale indennità di avviamento. Si tratterebbe di una misura che aiuterebbe il commercio e l'artigianato e potrebbe contribuire a combattere la desertificazione e il degrado di tante aree urbane».

\*presidente Centro studi Confedilizia

## ➔ L'intervento

ORA TUTELIAMO  
ANCHE I PRIVATI

di Giorgio Spaziani Testa \*

Il Consiglio regionale del Lazio ha approvato una norma che impone la pubblicazione su internet, e il relativo aggiornamento, di tutti i dati riguardanti gli immobili concessi in locazione dalle aziende territoriali di edilizia pubblica, comprese le informazioni su canoni di locazione, morosità e procedimenti giudiziari per il rilascio dei beni.

Si tratta di una disposizione molto importante, il cui significato va anche oltre quello collegato ai suoi effetti diretti, per l'ottenimento dei quali *Il Tempo* ha meritoriamente condotto un'incessante campagna di stampa.

I risultati attesi sono quelli di una maggiore trasparenza, di una reale possibilità di controllo da parte dei cittadini, di una migliore gestione del denaro dei contribuenti, di una limitazione delle attività clientelari. Tutti obiettivi fondamentali, in presenza di una situazione del patrimonio immobiliare pubblico come quella emersa a Roma e nel Lazio (ma certamente non peculiare di queste realtà).

C'è da sperare che la nuova previsione venga imitata nel resto d'Italia. Chissà, ad esempio, se il Comune di Livorno - il cui Consiglio comunale ha approvato una mozione che «impegna» (sic) il Sindaco alla «requisizione temporanea degli immobili vuoti e inutilizzati per le emergenze abitative con motivazione di urgenza umanitaria» (della successiva ordinanza si occuperanno i giudici amministrativi, se mai sarà emessa...) - sia a conoscenza dello stato di tutti i suoi immobili, che dovrebbero essere il primo approdo per la soluzione di qualsiasi emergenza.

Ma c'è forse un altro spunto che può essere tratto da questa importante previsione, e riguardagli immobili privati. È avvertita da tempo la necessità di attivare strumenti che siano in grado di limitare i danni causati ai proprietari che danno in affitto le proprie case da soggetti che si sono ripetutamente resi protagonisti di prolungate morosità nel pagamento dei canoni (il caso degli inquilini che interrompono i versamenti per improvvise difficoltà, naturalmente, è diverso).

Per tanti settori dell'economia esistono elenchi di «cattivi pagatori», a tutela dei creditori. Nel campo delle locazioni, la catalogazione dei «morosi professionali» è stata sinora ritenuta in contrasto con il nostro ordinamento.

È forse giunto il momento di salvaguardare i risparmiatori dell'edilizia, anche per la funzione economica e sociale svolta in Italia dall'affitto privato.

\* Presidente Confedilizia

## Benedetto XVI su Islam e violenza

Recentemente lessi la parte edita dal professore Theodore Khoury (Münster) del dialogo che il dotto imperatore bizantino Manuele II Paleologo, forse durante i quartieri d'inverno del 1391 presso Ankara, ebbe con un persiano colto su cristianesimo e islam e sulla verità di ambedue. Nel settimo colloquio (controversia) l'imperatore tocca il tema della jihad (guerra santa). Sicuramente l'imperatore sapeva che nella sura 2,256 si legge: «Nessuna costrizione nelle cose di fede». È una delle sure del periodo iniziale in cui Maometto stesso era ancora senza potere e minacciato. Ma, naturalmente, l'imperatore conosceva anche le disposizioni, sviluppate successivamente e fissate nel Corano, circa la guerra santa. Senza soffermarsi sui particolari, come la differenza di trattamento tra coloro che possiedono il «Libro» e gli «increduli», egli, in modo sorprendentemente brusco, si rivolge al suo interlocutore semplicemente con la domanda centrale sul rapporto tra religione e violenza in genere, dicendo: «Mostrami pure ciò che Maometto ha portato di nuovo, e vi troverai soltanto delle cose cattive e disumane, come la sua direttiva di diffondere per mezzo della spada la fede che egli predicava». L'imperatore spiega poi minuziosamente le ragioni per cui la diffusione della fede mediante la violenza è cosa irragionevole. La violenza è in contrasto con la natura di Dio e la natura dell'anima. «Dio non si compiace del sangue; non agire secondo ragione (*logos*) è contrario alla natura di Dio», dice (Benedetto XVI - Discorso di Ratisbona, 12.9.2006).

## COMMISSIONI DI INCHIESTA

### E a sinistra si chiesero: chi fa soldi con i Rom?

**ROMA** Arriva a Montecitorio il business dei campi Rom, oggetto di tante indagini giudiziarie. Venti deputati di Sinistra Italiana hanno infatti proposto l'istituzione di una Commissione di inchiesta «sull'allestimento, la gestione e sulla manutenzione dei campi

nomadi» nella capitale. Non per «sfiduciare» la procura impegnata nell'indagine, spiegano, ma per affrontare in chiave politica il tema: «I campi nomadi», scrivono, «sono una vergogna nazionale che caratterizza il nostro Paese. Le diverse visioni politiche

in merito all'accoglienza non possono più riposare su un dibattito di comodo che nega la vera natura criminale e criminogena che soggiace al mantenimento di tali spazi. E il Parlamento deve riconoscerne i meccanismi speculativi».

G.M.

da *L'Espresso*, 4.9.'16

## Modelli/bozze ordini del giorno assemblee condominiali per applicazione d.lgs. n. 102/14 (termoregolazione)

### Prima assemblea

D.lgs. 4.7.2014, n. 102 (adempimenti relativi alla contabilizzazione del calore e termoregolazione; rispetto della scadenza del 31.12.2016):

- affidamento ad un tecnico abilitato dell'incarico di esaminare la situazione del condominio in relazione agli adempimenti di cui all'art. 9, comma 5, lettere b), c), d), d.lgs. n. 102/14 e di redigere una relazione tecnica onde valutare la situazione del condominio e l'eventuale esenzione dall'obbligo degli interventi o, comunque, le soluzioni più convenienti rispondenti alle prescrizioni di legge
- affidamento al tecnico dell'incarico per l'eventuale stesura del progetto – se necessario in relazione a quanto emerso dalla relazione di cui al punto precedente – diretto all'attuazione della soluzione più conveniente e rispondente alle disposizioni di legge, ai fini dell'eventuale predisposizione del capitolato per la richiesta di preventivi omogenei per i lavori
- incarico all'amministratore, nell'ipotesi in cui il tecnico abbia accertato la necessità dell'esecuzione di interventi obbligatori, di richiedere ad almeno tre imprese specializzate nel settore il preventivo delle opere da realizzarsi sulla base del progetto e del capitolato predisposti dal tecnico
- deliberazioni in relazione ai punti sopraelencati

### Seconda assemblea\*

D.lgs. 4.7.2014, n. 102 (adempimenti relativi alla contabilizzazione del calore e termoregolazione; rispetto della scadenza del 31.12.2016):

- esame relazione redatta dal tecnico come da delibera precedente
- decisione circa gli eventuali interventi da eseguire, con scelta dell'impresa e del preventivo
- conferimento all'amministratore dell'incarico di affidare in appalto l'opera all'impresa, con indicazione di eventuali specifici contenuti del contratto di appalto
- approvazione della costituzione del fondo speciale con la previsione degli importi e degli eventuali ratei da versarsi da parte dei condomini
- eventuale affidamento ad un tecnico dell'incarico di direzione dei lavori ovvero di verifica e controllo dell'opera
- determinazioni in ordine ai punti che precedono

### Terza assemblea\*

«D.lgs. 4.7.'14, n. 102 (adempimenti relativi alla contabilizzazione del calore e termoregolazione; ripartizione delle spese):

- affidamento ad un tecnico abilitato dell'incarico di determinare i criteri e le misure per il riparto delle spese di riscaldamento (quota fissa/quota a consumo) sulla base della normativa vigente, salva la possibilità di ripartire la spesa a millesimi di proprietà per la prima annualità
- determinazioni al riguardo

\* La seconda e la terza assemblea possono – in relazione alle specifiche necessità – essere accorpate in una.

## NON FIDATEVI

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

**CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE**

# «Spesa pubblica locale: sprechi per 74 miliardi»

da *LIBERTÀ*, 15.7.'16

## UOMINI CELEBRI E PROSTITUTE

Niccolò Machiavelli, in missione diplomatica a Verona e infoiato «per carestia di matrimonio», in una lettera del dicembre 1509 al Guicciardini raccolta una disastrosa avventura sessuale a pagamento. Sconsigliando l'indirizzo nel caso l'amico fosse passato in città, Machiavelli, infatti, aveva consumato il rapporto al buio e solo dopo aver acceso il lume, prima di saldare il dovuto, s'accorse della bruttezza della donna. Gustave Flaubert in una lettera rimprovera Guy de Maupassant di perdersi in «troppe puttane! Troppo canottaggio!» anziché scrivere. Franz Kafka in zona Brera, a Milano, andava in cerca di prostitute con Max Brod. Marcel Proust la prima volta che andò in un bordello, molto nervoso, ruppe un vaso e per l'emozione non riuscì a concludere. Ce l'aveva mandato il nonno perché non esagerasse con la masturbazione. Georges Simenon frequentò le prostitute (anche due insieme) con la sua seconda moglie, Denyse Ouimet, la quale lo assecondava in tutto. Celebri le loro notti nelle migliori case d'appuntamento di Cuba. Indro Montanelli raccontava spesso di colleghi che mettevano le prostitute in nota spese (Luigi Mascheroni, *Il Giornale* 14/7).

da: *IL FOGLIO*

## SEGNALAZIONI

Pellegrino Capaldo, *Pensieri sull'Italia*, Salerno ed., pp. 92

Riflessioni e proposte per l'Italia di oggi, trattando molti temi, dal recupero della politica, alla crescita, dal debito pubblico, alle imprese, dal fisco, ai servizi pubblici, alla Pubblica amministrazione.

Aldo Cazzullo, *Possa il mio sangue servire*, Rizzoli ed., pp. 414

Ritratti ed episodi della Resistenza, per dimostrarne i molteplici volti, oltre quelli dei partigiani comunisti fissati dalla vulgata: ebrei, militari, internati, cattolici, monarchici, persone senza alcun orientamento politico.

Domenico Fisichella, *Il modello USA per l'Unità d'Europa?*, Pagine ed., pp. 218

Se, come e quanto la nascita e soprattutto lo sviluppo degli Stati Uniti, dal rango di tredici colonie inglesi al predominio mondiale, possano fornire indicazioni a un'Europa in declino dopo due guerre mondiali

## Il linguaggio segreto dei cani

«Il cane è capace di affetto, ed è leale. Non giudica quello che noi esseri umani facciamo. A lui non importa nulla se siamo grassi, brutti o eccentrici. Non gli importa se siamo ricchi o poveri, realizzati o no. Non userà argomenti contro di noi, né litigherà, o discuterà, o sarà in disaccordo con quello che diciamo. Vorrà invece, sempre e comunque, essere felice con noi e capire la strana cornice in cui viviamo, per potersi adattare e viverla al meglio accanto a noi. Un cane non protesta perché ha un cattivo padrone: ne soffre e basta.»

Graeme Sims (l'autore de *L'uomo che sussurra ai cani*)  
*Il Linguaggio segreto dei cani*, Sperling & Kupfer



## Parlano di noi su "Pet trend"

Un'efficace descrizione della nostra Associazione (con ampio spazio dedicato alla sua nascita) è stata pubblicata sul numero di luglio/agosto di *Pet trend*, la rivista mensile distribuita, gratuitamente, sia in formato cartaceo sia in formato pdf, a tutti coloro che, con passione e dedizione, fanno del mondo *pet* una professione: *petshop*, agrarie e *garden center*, allevatori, veterinari, tolettatori, addestratori, educatori, pensioni, produttori e distributori di prodotti *pet* e molti altri ancora.

Il mensile in questione – fonte affidabile e autorevole, che conta su collaboratori di alto livello, scelti fra i migliori nei diversi ambiti, che hanno il compito di approfondire e sviluppare le varie tematiche trattate – è scaricabile (in formato pdf) dal sito [www.pettrend.it](http://www.pettrend.it).



## Norme contro i bocconi avvelenati

È stata pubblicata sulla G.U. del 16.7.'16, n. 165, l'ordinanza del Ministero della salute 15.6.'16, con la quale sono state poste specifiche norme al divieto di utilizzo e detenzione di esche o di bocconi avvelenati. Il provvedimento in questione, che vuole potenziare l'efficacia di precedenti ordinanze sul tema, dispone, tra le altre cose, che ai fini della tutela della salute pubblica, della salvaguardia e dell'incolumità delle persone (in particolare dei bambini), nonché degli animali e dell'ambiente, è vietato a chiunque utilizzare in modo improprio, preparare, miscelare e abbandonare esche e bocconi avvelenati o contenenti sostanze nocive o tossiche, compresi vetri, plastiche e metalli o materiale esplosivo, che possono causare intossicazioni o lesioni o la morte del soggetto che li ingerisce. Sono vietati, altresì, la detenzione, l'utilizzo e l'abbandono di qualsiasi alimento preparato in maniera tale da poter causare intossicazioni o lesioni o morte del soggetto che lo ingerisce. Nell'ordinanza sono poi date le regole – da seguire da parte del proprietario o del detentore di un animale deceduto in sospetto di avvelenamento (o nel caso di animali selvatici o domestici senza proprietario, da parte dell'Ente gestore territorialmente competente o del Sindaco) – per attivare gli organi di riferimento affinché provvedano alla bonifica del luogo interessato, con segnalazione, tramite apposita cartellonistica, della sospetta presenza nell'area di esche o bocconi avvelenati nonché perché intensifichino i controlli nelle aree considerate a rischio sulla base di precedenti segnalazioni.

## In Tribunale quattromila divorzi l'anno per gli animali

**Il Papa: "Cani e gatti ricevono più affetto di tanti vicini di casa"**

La denuncia di Papa Francesco sul fatto che si tenda a riservare tante attenzioni a cani e gatti e poi si resti indifferenti alle sofferenze del vicino trova riscontri concreti nei nostri Tribunali. «Il Papa come sempre coglie nel segno. L'attaccamento nei confronti degli animali da affezione è diventato morboso, senza esagerazione. In Italia si registrano 4 mila separazioni all'anno che hanno al centro l'affidamento del cane o del gatto», sottolinea l'avvocato Gian Ettore Gassani, presidente nazionale e fondatore dell'Ami (Associazione Avvocati Matrimonialisti Italiani). Storie alla mano, Gassani racconta come si manifesta la morbosità degli italiani nei confronti degli animali: «C'è una giurisprudenza sugli animali da affezione. Sempre più giudici, infatti, nelle cause di separazione si trovano a dover stabilire persino chi, nella coppia, dovrà pagare le spese del veterinario, chi dovrà provvedere all'acquisto dei croccantini. Ormai gli animali sono diventati anche arma di ricatto nella coppia, esattamente come accade per i figli. È accaduto che il giudice debba stabilire chi porterà il cane al mare o ai giardinetti». Tanta morbosità, osserva Gassani, si spiega col fatto che «intorno a noi c'è tanta solitudine e, dunque, gli animali sono diventati una colonna a cui sostenersi per molte persone».

## Andiamo via, e i nostri amici?

Quando arriva il momento di scegliere una destinazione, dobbiamo tenere conto delle esigenze di tutti. Se decidiamo di andare in un appartamento, dobbiamo informarci se è possibile portare un animale e di solito la risposta è in senso positivo. Ma anche se dobbiamo andare in albergo, possiamo selezionare gli alberghi, pensioni o agriturismi che accettano gli animali, che ormai sono molti. Certo sarà nostra premura impegnarci a non disturbare gli altri ospiti con la presenza di un cane, di cui qualcuno può avere paura, ma le norme di buona educazione che tutti conosciamo, ci porteranno spontaneamente ad evitare i comportamenti sgraditi. Anche la località, ci darà indicazioni sul come gestire il nostro cane. In montagna o al lago potrà venire a passeggiare con noi, mentre per il mare dobbiamo considerare che non tutte le spiagge accettano i cani, per cui informiamoci prima di partire. Ma, voi mi direte, parli sempre del cane. Infatti, per il gatto le cose sono un po' diverse in quanto difficilmente avremo il gatto che passeggia con noi al guinzaglio, per cui dobbiamo pensare di lasciarlo sempre nella camera d'albergo o nella casa dove alloggeremo.

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

## Il controllore dei controllori

La truffa è che da ormai più di vent'anni ci hanno riempito di magistero giudiziario, leggi ed enti anticorruzione. La truffa è scoprire che per inventarsi i Roberto Saviano e tutto il seguito di sub-letteratura e sovrastruttura di nuovi apparati statali (pagati dai contribuenti) hanno caricato la corruzione di interpretazioni emotive e moralistiche.

Capisci che la truffa è sempre stata questa, e con Renzi è diventata un delitto perfetto: non è mai esistita una "questione morale", che già prima di Berlinguer interessava più la filosofia di quella povera creatura che è l'essere umano. Ma è sempre esistita, specie dal '92 a oggi, una "questione di mancato sviluppo". La truffa è che, con la banale scusa che Saviano deve risolvere il problema camorra, la camorra comanda. E Raffaele Cantone fa il controllore dei controllori, mentre tutto è fermo e non esistono che balle di Stato per lo stivale di Pokemon.

(da TEMPI, 21.9.'16)

## Le regole europee

Più l'Ue agisce, meno spazio rimane per prendere decisioni a livello nazionale. Certe volte queste regole europee suonano semplicemente ridicole, come quella per cui non puoi riciclare una bustina da the, o quella per cui i bambini con meno di otto anni non possono gonfiare palloncini, o ancora i limiti di potenza per gli aspirapolvere. Altre volte possono essere davvero esasperanti - come quando ho scoperto, nel 2015, che non c'era niente che potessimo fare per avere finestri migliori per le cabine dei camion, onde evitare che i ciclisti vengano travolti.

Boris Johnson

## Confedilizia Piacenza: inaugurata la nuova sede

La Confedilizia di Piacenza, grazie al sostegno e all'aiuto dei suoi soci, ha raggiunto un obiettivo ragguardevole: è riuscita ad acquistare un accogliente ufficio (di grande prestigio e con una grande sala per le riunioni) nella bella e strategica via del Tempio (piazza della Prefettura) di Piacenza.

In occasione della inaugurazione della nuova sede, avvenuta il 17 settembre scorso, il parroco don Riccardo Lisoni ha benedetto i locali alla presenza, tra gli altri, del prefetto Anna Palombi con il capo di gabinetto Maddalena Della Rosa, del vicesindaco Francesco Timpano, del capitano Luca Ferrari, comandante della Compagnia di Piacenza della Guardia di Finanza, del vicecomandante provinciale dei Carabinieri colonnello Edoardo Cappellano, del comandante il Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco Francesco Martino; il vicepresidente del Senato Maurizio Gasparri, il viceministro dell'economia e delle finanze Enrico Morando, il senatore Gianni Giroto, il presidente confederale Giorgio Spaziani Testa, il presidente del Centro studi confederale Corrado Sforza Fogliani, il presidente del Consiglio di amministrazione della Banca di Piacenza Giuseppe Nenna con i vertici dell'Istituto, il segretario di categoria del Sindacato piacentino inquilini, presidenti e dirigenti di varie associazioni che aderiscono a Confedilizia.

Il presidente della Confedilizia di Piacenza Giuseppe Mischi ha fatto gli onori di casa e ha intrattenuto tutti gli intervenuti (le autorità, i numerosi soci e i simpatizzanti) con un rinfresco allestito nel giardino interno dello stabile.



Riconoscibili nella foto, il Presidente confederale, il Presidente del Centro studi con il presidente dell'Ape di Piacenza march. Mischi, il direttore dell'Ape dott. Mazzoni, il vicepresidente del Senato Gasparri con il senatore Giroto (non riconoscibile, il viceministro Morando), il presidente del sindacato inquilini Rondelli. Presenti anche il Prefetto, il Comandante provinciale dei Carabinieri e il Sindaco.

## ACCENSIONE RISCALDAMENTO TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DI CALORE

### PERIODI, OBBLIGHI, ESENZIONI TUTTO SUL SITO CONFEDERALE

Da sabato 15 ottobre è possibile l'accensione dei riscaldamenti per gli abitanti di Alessandria, Aosta, Arezzo, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Enna, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Monza, Novara, Padova, Parma, Pavia, Perugia, Piacenza, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vicenza e, in generale, di tutti i Comuni situati nelle zone climatiche contraddistinte dalla lettera "E". I Comuni siti nelle zone climatiche "F" (quali - per esempio - Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio), invece, non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti), mentre tutti gli altri Municipi, per attivare i ri-

scaldamenti, dovranno, di norma, ancora attendere qualche pò. Infatti, la loro accensione non è libera, ma è regolata dalla legge a seconda della zona climatica di appartenenza (cfr. Tabella riepilogativa in pagina). Al proposito, si ricorda che il territorio nazionale è stato suddiviso in sei zone climatiche, con indicazione nella tabella A allegata al D.P.R. n. 412/95 (non abrogata dal D.P.R. n. 74/15), della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni che non sono stati inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria. È sempre comunque opportuno informarsi anche

presso il proprio Municipio in quanto in alcuni Comuni possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo legale.

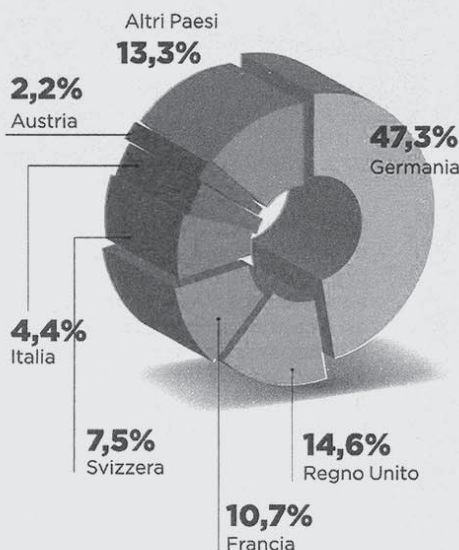
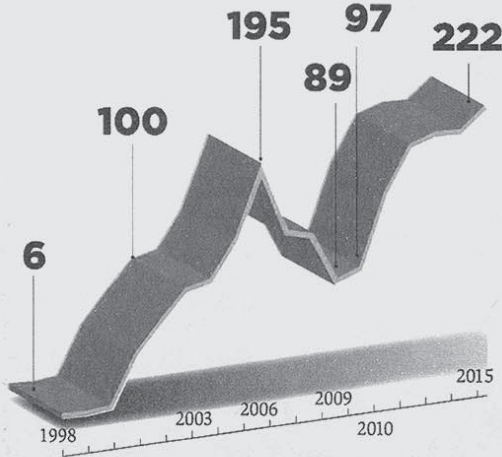
L'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, le varie eccezioni (per esempio, all'orario consentito) ed altre utili informazioni, si trovano sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) dove è presente anche un'ampia sezione dedicata alle novità in tema di termoregolazione e contabilizzazione di calore, con illustrazione (tramite video-guida contenenti informazioni e suggerimenti per proprietari di casa e amministratori di condominio) dei nuovi obblighi che scatteranno il 1° gennaio 2017. Presso le Associazioni territoriali è infine possibile richiedere l'analisi della situazione dei singoli condomini e l'assistenza per tutte le fasi dell'operazione (cfr. Cn lug. '16).

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

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

## UN FENOMENO IN CRESCITA

*I suicidi assistiti eseguiti presso la Dignitas di Zurigo, per anno e per Paese di provenienza dei pazienti. Per la fine del 2016 si stimano circa altri 230 casi.*



### GLI ITALIANI SONO AL QUINTO POSTO

*I suicidi assistiti eseguiti presso la Dignitas dal 1998 al 2015, per provenienza dei pazienti.*

Germania	1.006
Regno Unito	310
Francia	227
Svizzera	160
<b>Italia</b>	<b>93</b>
Austria	47
Altri Paesi	284
<b>TOTALE</b>	<b>2.127</b>

da Panorama, 28.9.'16

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### Accertamento analitico

Il D.L.vo 5 agosto 2015, n. 128, in vigore dal 2 settembre 2015, ha introdotto nel nostro ordinamento, in conformità alle indicazioni fornite dall'OCSE in materia, il regime dell'adempimento collaborativo, volto a migliorare la certezza dei rapporti tra fisco e contribuente attraverso forme di dialogo preventivo. Tale nuovo regime è riservato, di fatto, alle aziende di maggiori dimensioni, in quanto prevede tra i requisiti di adesione, la necessità che il contribuente si doti, all'interno della propria organizzazione, di un efficace sistema di rilevazione, misurazione, gestione e controllo del rischio fiscale; tale sistema deve garantire una chiara attribuzione di ruoli ai diversi settori dell'organizzazione aziendale. Il regime di adempimento collaborativo prevede una serie di impegni, sia da parte dell'amministrazione finanziaria, sia da parte del contribuente volte a favorire un dialogo trasparente e tempestivo tra i due soggetti. Tra i benefici che l'adesione a tale regime comporta per il contribuente vi sono la possibilità di pervenire con l'Agenzia delle Entrate a una comune valutazione delle situazioni che possono generare rischi fiscali, la possibilità di anticipare i controlli fiscali e di accedere a una procedura abbreviata di interpello. È anche prevista la riduzione fino alla metà, e comunque non superiore al minimo editale, delle sanzioni amministrative applicabili alle operazioni non condivise dall'Agenzia delle Entrate, ma comunicate alla stessa in modo tempestivo ed esauriente; inoltre la riscossione di tali sanzioni resterà, in ogni caso, sospesa fino alla definitività dell'accertamento.

(da: Bartolini-Savaro, *Compendio di diritto tributario*, ed. La Tribuna)



## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

### Aumenta il lavoro per il locatore: più obblighi di comunicazione

La legge di stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, comma 59), nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'articolo 13 della legge 431/1998 in tema di patti contrari alla legge, ha previsto un nuovo adempimento a carico del locatore. Questi, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto («nel termine perentorio di trenta giorni») è tenuto, adesso, «nei successivi sessanta giorni», a darne «documentata comunicazione» al conduttore e all'amministratore di condominio, «anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6, del codice civile».

La previsione introdotta - che si applica solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 431/1998 - obbliga, quindi, il locatore, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferen-

te l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone due considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione alla «documentata comunicazione», dovrà essere assolto - è da ritenersi - dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (ad esempio con la ricevuta di registrazione, con la copia per intero o per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata, per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme, entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

\*presidente Centro studi Confedilizia

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



## Le Nazioni unite promuovono lo sviluppo urbano sostenibile

Presso la sede Onu di Ginevra si è tenuta (12-16 settembre) la settantasettesima sessione dell'Unece Committee on Housing & Land Management. Nel corso della riunione sono state definite le attività che i 56 Paesi membri dell'Unece (che è la Commissione economica per l'Europa delle Nazioni unite) dovranno affrontare nel prossimo futuro coerentemente con le politiche dell'Onu per l'edilizia abitativa e lo sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals-SDGs - Agenda 2030). Tra queste, si segnalano: lo sviluppo urbano (dalla pianificazione urbana alla misurazione della sostenibilità con specifici indicatori e standard); i mercati immobiliari efficienti e trasparenti; l'edilizia residenziale e social housing; le smart cities. Vi è, inoltre, la Carta di Ginevra sull'abitare sostenibile e la relativa strategia Unece per il periodo 2014-2020. Al centro del dibattito sono state, altresì, le tematiche inerenti l'Agenda urbana del futuro (New Urban Agenda) che verranno affrontate nell'ambito della terza conferenza delle Nazioni unite - Habitat III che si terrà a Quito (Ecuador) nel mese di ottobre.

Per visionare la documentazione: [www.uncece.org/housing.html](http://www.uncece.org/housing.html).

## Non solo Maastricht

Non abbiamo avuto soltanto il Trattato di Maastricht, ma poi anche Amsterdam, Nizza, Lisbona: e ciascuno di essi rappresenta un'estensione dell'autorità dell'Ue e della centralizzazione a Bruxelles. Secondo la biblioteca della Camera dei comuni fra il 15 e il 50 per cento della legislazione arriva ormai dall'Ue; e bisogna ricordare che è un genere di legislazione molto speciale.

Boris Johnson

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ  
IMMOBILI**

Rivolgersi alla Confedilizia

## GESTI CHE GUARISCONO IL CUORE

# I progressi imprevedibili di Jesús, il bambino che "amava" farsi del male

Hanno chiuso una casa per bambini malati di Aids e ci hanno chiesto di accoglierne alcuni. Uno di questi ragazzi, Jesús, ha un problema psichiatrico: "ama" autolesionarsi. Se non gli facciamo indossare dei guanti è capace di staccarsi un'unghia con i denti, mordersi le labbra o la lingua. Ma la cosa che mi ha scioccato di più è che per evitare che si facesse del male, i "nuovi Mengele" di questa epoca gli hanno tolto tutti i denti dell'arcata superiore. Alla riunione settimanale con i responsabili dei pazienti, una dottoressa ha proposto di estrarre a questa "piccola ostia bianca" anche i denti dell'arcata inferiore, per risolvere il problema alla radice. Suor Sonia, responsabile della clinica, ha reagito "come una vipera quando le viene pestata la coda", perché era un'ipotesi irragionevole, non teneva conto di tutti i fattori, in particolare il fattore affettivo del bambino, che fin dalla nascita ha conosciuto solo sofferenza, avendo perso i genitori e avendo vissuto in una "casa" dove lo tenevano legato 24 ore al giorno. La dottoressa si è alzata e se ne è andata. Una grazia, perché senza suor Sonia si sarebbe giunti a una soluzione irrazionale. Da quel momento si è imposta una sfida a tutti noi che siamo chiamati a condividere con Jesús le ore del giorno stando al suo fianco, accarezzandolo, liberandogli le mani, curando ogni movimento, parlando con affetto, guardando quel volto, il volto di colui che porta il nome "Gesù". Da quindici giorni lo "schizofrenico" - la diagnosi dei medici che gli avevano tolto i denti - ha iniziato un percorso di riabilitazione sorprendente per tutti. Grazie all'amore, ha riacquisito la libertà, ciò che fa di un essere umano una persona.

Il racconto della logopedista Francisca, che insieme a un'altra ragazza, Jérica, segue Jesús, guardando in lui la presenza del Mistero.

(da TEMPI, 21.9.'16)

## Se le case valgono meno, i consumi non crescono

A parte qualche comodo intellettuale amante della decrescita, tutti auspicano che il Pil dell'Italia cominci a crescere in maniera sostenuta. L'accordo finisce qui: le politiche concrete per raggiungere l'obiettivo restano oggetto di discussioni acerrime, e i dati macroeconomici rendono il tema ancora più pressante, soprattutto dopo la brutta sorpresa di un Pil piatto nel secondo trimestre del 2016. In questa discussione abbiamo forse dimenticato di soffermarci sull'effetto pesante che il calo del prezzo degli immobili, che dura ormai da almeno 6 anni, esercita sui consumi e investimenti. Nel caso dei consumi il termine tecnico è «effetto ricchezza»: la spesa delle famiglie per beni e servizi non dipende soltanto dal reddito netto che esse guadagnano, ma anche dal valore totale dei beni posseduti. Se una data famiglia diventa più povera avrà meno voglia di spendere perché si sente meno sicura dal punto di vista delle ricchezze totali di cui può disporre vendendo pezzi di questa ricchezza, oppure facendosi prestare i soldi grazie a questa garanzia (caso tipico: il mutuo immobiliare).

Ebbene, dal punto di vista statistico è un segreto di Pulcinella che — rispetto ad altri Paesi — le famiglie italiane siano in media piuttosto ricche rispetto al Pil prodotto, ma che una larga parte di questa ricchezza, ovvero più di tre quarti del totale, sia detenuta sotto forma di immobili. Come mai gli immobili sono diventati un problema macroeconomico? Vi sono due ragioni: la prima è data dal fatto che i prezzi degli immobili nel 2008 erano troppo alti rispetto ai redditi da essi creati e dunque un calo di essi era del tutto fisiologico. A ciò si è aggiunto però il livello estremamente elevato dell'Imu, introdotta dal governo Monti nel 2011 nella situazione di emergenza dei conti che tutti dovremmo ricordare. E i dati? Una recente analisi di Oliviero e Scognamiglio mostra come — nei Comuni senza elezioni incombenti in cui il sindaco ha scelto aliquote Imu più elevate — il prezzo degli immobili è calato del 6 per cento in più rispetto agli altri Comuni in cui elezioni imminenti raccomandavano di trattare meglio il pagatore di tasse.

Sotto questo profilo il governo Renzi sottolinea la decisione di avere abolito l'imposta Tasi sulla prima casa: tuttavia il rischio è che l'intervento abbia più efficacia elettorale che sostanziale. Infatti, è piuttosto inverosimile che una famiglia venda la prima casa a motivo di una Tasi troppo elevata, mentre è molto più probabile che siano i proprietari di seconde e terze case a volersi sbarazzare di immobili il cui rendimento è spesso vicino allo zero a motivo dell'Imu e delle altre spese connesse: perché mai i proprietari di case dovrebbero andare avanti a fare il bancomat dello Stato in presenza di rendimenti quasi nulli? La risposta che si leva da sinistra è all'insegna di quella famosa pubblicità di Rifondazione Comunista: «Anche i ricchi piangono». Peccato che le seconde e terze case messe in vendita abbiano la sventura di essere localizzate negli stessi mercati delle prime case, il cui prezzo cala parimenti. Il punto è che l'effetto ricchezza negativo fa male a tutti, con conseguenze negative non solo sui consumi delle famiglie, ma anche sugli investimenti nel settore delle costruzioni, per non parlare dell'indebolimento delle garanzie bancarie. È davvero una bella idea far piangere «i ricchi» per far piangere tutti?

Riccardo Puglisi

Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali  
Università di Pavia

Dal sito del Corriere della Sera ([www.corriere.it](http://www.corriere.it))

## Giù le mani dal bicchiere

Dopo le sigarette, il nuovo obiettivo del salutista collettivo è il vino

La battaglia per le sigarette ormai è umiliata, sono anche costretti ad acquistare (cari) i pacchetti con le immagini del veleno. Sul cibo, stiamo ancora combattendo una dura battaglia. Dall'elenco del salutisticamente corretto nel corso degli anni sono state depennate un'infinità di voci: la carne, prima di tutto. Un tempo si diceva facesse bene, si dava ai bambini perché serviva a crescere, e invece adesso no, è piena di ormoni pericolosissimi. E iniziamo a sospettare pure del pesce, ché alla fine c'è il mercurio e le acque sono inquinate, così come le verdure, piene di pesticidi. Nessuno sfugge ai processi dell'Organizzazione mondiale della sanità e dei carrozzoni che aggiornano le linee guida su salute, sostenibilità, ambiente, eccetera. Processi sommarî, perché tra il "moderatamente" e il "divieto assoluto", per loro, non c'è alcuna differenza. Ieri, sul Wall Street Journal, Justin Scheck e Tripp Mickle analizzavano la nuova guerra che si sta profilando contro il consumo di alcol. Nel lunghissimo articolo si dà conto della posizione delle lobby dei pro-

duttori, soprattutto americane - e in quanto lobby, si dà conto della loro preoccupazione sulle possibili perdite, come quelle che ha subito l'industria del tabacco. Ma si prendono a esempio casi limite: quello russo e quello sudcoreano, dove il consumo "moderato" di alcol praticamente non esiste e il bicchiere fa parte della cultura. I due giornalisti riportano poi i fallimenti degli studi scientifici che negli anni hanno tentato di dimostrare gli effetti benefici del consumo di alcol sulla salute. Ma dimenticano di dire che non c'è stato ancora nessuno in grado di dimostrare scientificamente una relazione causa-effetto tra consumo di alcol e cancro - o altre malattie. Anzi, i paesi dove il vino rosso è particolarmente consumato, come Italia e Francia, non sono nemmeno citati dall'articolo: e qui non è una questione di lobby, ma di buonsenso. L'Oms nel report del 2014 si limita a dire che "3,3 milioni di morti nel mondo" sarebbero in qualche modo legati al consumo di alcol. In pratica finiranno per dirci che prendere la patente fa male, per evitare gli omicidi stradali.

da **IL FOGLIO**

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
degli organi giudiziari

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

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

SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

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

**Cerca sul sito**  
**le aste giudiziarie**

**Utilizza il sito**  
**per farle conoscere**

### Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2016

16 Novembre - Mercoledì

#### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre - Mercoledì

#### Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2016 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

#### Cedolare secca

#### Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2016.

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

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2016

#### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

Il sito  
[Confedilizia.eu](http://Confedilizia.eu)

ti tiene  
aggiornato  
sulle novità  
dall'Europa

## BELLITALIA

### Il cacciatore di Pokémon

«Loris Pagano, 27 anni, di Ravenna, ha inventato un mestiere: il cacciatore di Pokémon per conto terzi. L'app per giocare ai Pokémon ha conquistato milioni di utenti in tutto il mondo e ha raddoppiato il valore della Nintendo, che la produce. Perché non trarne profitto? «Avevo scaricato l'app prima che uscisse in Italia (...). I miei amici mi chiedevano di aiutarli». E poi? «Mi ero iscritto tempo prima a un sito, ProntoPro.it, che unisce domanda e offerta di lavoro. Alla voce *passione* avevo scritto *videogiocatore*. Così è nata l'idea: ho scritto alla redazione del sito per proporre di aprire una nuova posizione lavorativa e hanno accettato». Nei primi quattro giorni lo hanno contattato in 170: «Ho ricevuto una richiesta da un giudice di Milano che voleva andassi avanti io nei livelli. La tariffa è 15 euro all'ora, ma vado incontro alle richieste con pacchetti convenienti».

(*Corriere della Sera* 1.8.'16)

### Il masso che da un anno blocca una strada

Campania. «Masso cade sulla strada provinciale» che collega Ottati e Castelcivita: «un anno dopo è ancora lì». Nessuna ruspa l'ha mai rimosso, «nonostante uno «studio» da 37mila euro».

(*Liberio* 30.7.'16)

### «Regolamento edilizio, una Babele»

«Dice tutto, a proposito della deriva imboccata dalla burocrazia *made in Italy*, un paragone. In 18 mesi, settant'anni fa, abbiamo fatto la Costituzione; in 21, oggi, non siamo in grado di scrivere nemmeno un regolamento edilizio uguale per tutti i Comuni italiani. Altri tempi, certo. Ma anche altra classe dirigente. La Carta costituzionale fu scritta dall'Assemblea costituente, che con tempi contingenti e una volontà di ferro riuscì a superare barriere ideologiche apparentemente insormontabili. La redazione del regolamento edilizio unico, previsto dalla legge Sbocca Italia, è invece affidata a un pool di burocrati tanto eterogenei quanto litigiosi», e siamo adesso appena all'elenco delle cosiddette «definizioni uniformi». Per capirci: si sono messi finalmente d'accordo sulle parole, convenendo che il «sottotetto» è «lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante»

(*Corriere della Sera* 27.7.'16)

### Conflitto di interessi

«Un milione di euro». È quanto in 12 anni (dal 2004 al 2016), in qualità di consulente, ha incassato dall'Ama - l'azienda dei rifiuti della Capitale - la persona chiamata a ricoprire l'incarico di assessore all'Ambiente del Comune di Roma.

(*Corriere della Sera* 30.7.'16)

### Provincia di Udine e nuovo sito internet

La Provincia di Udine è un «ente in via d'estinzione» che verrà «rottamato nel 2018». Ciononostante ha appena realizzato il suo nuovo e innovativo sito Internet.

(*ItaliaOggi* 6.8.'16)

### De Mita (sinistra DC) «vende l'attico a 7,5 milioni in più»

«La famiglia dell'ex presidente della Democrazia Cristiana, Ciriaco De Mita, avrebbe messo in vendita il grande appartamento di via in Arcione per una cifra vicina agli 11 milioni di euro. Nel 1988 in questa abitazione di lusso ci entrò da inquilino. Nel 2010 l'acquisto dall'Inps per 3,5 milioni, cifra considerata molto al di sotto del valore di mercato».

(*il Giornale* 6.8.'16)

### «Usurati e ingannati»

«Sempre più italiani si rivolgono ad associazioni che garantiscono cause «gratis». Contro banche troppo esose. Ma poi le promesse non vengono mantenute. E alcuni «benefattori» hanno fedine penali poco pulite...».

(*L'Espresso* 7.8.'16)

## Cambiare la UE

C'è solo un modo per ottenere il cambiamento dell'Ue di cui abbiamo bisogno, ed è votare per andarsene, perché tutta la storia dell'Ue dimostra che ascoltano davvero il popolo soltanto quando dice «no». Il problema fondamentale resta: loro hanno un'idea che noi non condividiamo. Vogliono creare una vera unione federale, e pluribus unum.

Boris Johnson

## Cinguettii Confedilizia e archivio

uno specchio dei tempi  
una voce fuori dal coro

LEGGETE PER CREDERE

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

## I «poteri» di Bruxelles

C'è un documento che gira a Bruxelles, chiamato «Il report dei cinque presidenti», in cui i leader delle varie istituzioni Ue delineano i modi per salvare l'euro. Implicano tutti più integrazione; un'unione sociale, un'unione politica, un'unione di bilancio. In un momento in cui Bruxelles dovrebbe delegare i poteri, lista trascinando sempre più verso il centro.

Boris Johnson

## INTERVISTA | Maurizio Belpietro | Direttore de «La Verità»

# «Il mio giornale? Costi contenuti e mai pregiudizi»

Mariolina Sesto

ROMA

«La mia Verità? È un'iniziativa coraggiosa. Ho ancora la passione per pubblicare le notizie e non per nasconderle». È un Maurizio Belpietro d'attacco quello che da tre giorni guida il nuovo quotidiano «La Verità», dopo aver lasciato solo quattro mesi fa la direzione di *Liberio*.

**Direttore, con un mercato editoriale in crisi, la sua non è un'iniziativa un po' temeraria?**

«No, a me sembra un'iniziativa coraggiosa. Penso che ci siano ancora spazi per fare informazione, purché con costi con-

tenuti e con innovazioni. Anche i settori maturi, se vi si investe con un po' di fantasia, possono rivelarsi interessanti».

**Dai primi numeri del quotidiano sembra che lei stia consumando la sua vendetta nei confronti di Renzi...**

«Io non ho nulla di cui vendicarmi. *La Verità* non nasce da una questione personale. Nasce dalla volontà di fare un'informazione che non sia piegata a interessi politici o economici, un'informazione che non debbarispondera a padroni o padri. E vedrà che ci sarà spazio per

raccontare di tutto, non solo il presidente del consiglio ma tutto ciò che interessa i cittadini».

**Lei dice di volersi ispirare al giornalismo del New York Times, in che senso?**

«Spesso ci sono notizie che si pubblicano per interesse degli editori e non perché interessano i cittadini. Ecco, per me il *New York Times* è il paladino di quel giornalismo che resiste a ogni tentativo di condizionamento. Ho ancora la passione per pubblicare le notizie e non per nasconderle. Sarà anche per questo che è la seconda volta

che mi capita di essere messo alla porta...».

**Nel suo secondo editoriale lei ha preso pubblicamente le distanze da Stefano Parisi. Quale sarà la sua linea politica?**

«Nel mio editoriale ho voluto dare dei consigli a Parisi. In politica bisogna avere i voti, occorre sottoporsi al giudizio degli elettori. Senza questo giudizio, il centrodestra rischia di andare incontro al «generale declino» e alla lite perpetua. E non è questo il rassemblement del centrodestra che chiedono gli elettori».

**Se oggi ci fossero le primarie del centrodestra, lei per chi voterebbe?**

«In questo momento non mi convince nessuno. Parisi, Meloni e gli altri devono prima dirci come vogliono cambiare la burocrazia, la giustizia, come vogliono rendere moderna l'Italia. Su Parisi mi chiedo: mai i voti ce li ha? Ha il mandato per federare il centrodestra? Per ora non ho idee chiarissime in proposito. Come vede, non siamo né pregiudizialmente per qualcuno, né contro qualcuno».

**L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto. Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà.**

**AMICI VERI**

**Non fare odiare i cani**

*Assieme col tuo fido porta una bottiglietta d'acqua per diluire le deiezioni liquide*

**RIFLETTI**

Confindustria (e 24Ore) difende le imprese

I sindacati difendono le imprese

Le Associazioni consumatori hanno altro da pensare

E LE CASE CHI LE DIFENDE? Solo

Confedilizia e Domusconsumatori

MA SIAMO BEN POCCHI RISPETTO A QUANTI POTREMMO E DOVREMMO ESSERE

**Associati e fa associare i tuoi amici**

DIFENDI LA TUA PROPRIETÀ dall'esproprio ufficiale o mascherato

**PER NON PERDERE TEMPO**

*Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa*

**CORBELLE**

**L'atleta etiope che ha denunciato il suo Governo e ora teme per la vita**

“Non è tornato da eroe. E neanche da nemico della patria. Mentre i suoi compagni atterravano in Etiopia, Feysa Lilesa è rimasto in Brasile. Non girerà per Addis Abeba mostrando la sua medaglia di argento. Perché la maratona più difficile, e non poteva non saperlo, Lilesa l'ha cominciata (...) arrivando sul traguardo di Rio, dopo due ore, nove minuti e rotti, con un gesto che nessuno a questi Giochi aveva osato compiere prima di lui. Un gesto di protesta politica. Alzando le braccia incrociate sopra la fronte, i pugni chiusi, gli occhi bassi. Il segno delle manette, che nelle strade di casa sua sono diventate il simbolo di una rivolta che negli ultimi mesi sta infiammando (nel silenzio internazionale) il Paese del miracolo economico africano (...). Il gesto è dedicato al suo popolo, gli Oromo. L'ha spiegato lui stesso, dopo l'arrivo: «Il governo etiope li sta uccidendo, espropriando le terre e le risorse»”.

Così il *Corriere della Sera* del 25.8.'16.

**Il prete dj che cattolicizza le “hit”**

“Il tormentone dell'estate? Forse il brano «Sofia» di Alvaro Soler? Oppure «Vorrei ma non posto» di J-Ax&Fedez? Nient'affatto. I tormentoni dell'estate, almeno sul *web*, sono quelli riscritti da don Roberto Fiscer, viceparroco nella chiesa di San Martino d'Albaro di Genova, meglio conosciuto come «il prete dj». Il sacerdote, 58 anni, al Giubileo del 2000 si è innamorato delle «console alternative», ovvero gli altari, e da famoso Dj è diventato «disc-jockey di Dio»; ha deciso di riscrivere i brani più ascoltati dai giovani in chiave cattolica. E così, «Sofia» è diventata «Eucarestia» e «Andiamo a comandare» di Fabio Rovazzi si è trasformata in «Ci andiamo a confessare». Precedentemente, il prete dj aveva trasformato il tormentone «O Maria Salvator» in «O Gesù Salvator»”.

E quanto scrive il *Giornale* in un articolo datato 18.8.'16.

**Lecito portare il panino da casa**

“Gli studenti hanno diritto a consumare a scuola un pasto portato da casa. Il principio di diritto è stato affermato (...) dai giudici del Tribunale di Torino che, con una ordinanza, hanno respinto, giudicandolo infondato, un reclamo presentato dal Ministero dell'istruzione. La vicenda prende spunto da un'azione giudiziaria di una cinquantina di famiglie di alunni della scuola primaria iscritti al «tempo pieno» che, protestando contro l'aumento del costo dei pasti e sulla qualità del cibo, hanno chiesto di poter scegliere, per i propri ragazzi, tra il servizio di refezione offerto dal Comune e la consumazione, a scuola, durante l'orario del pranzo, di alimenti (per lo più panini) preparati a casa”.

Lo riporta il *Sole 24Ore* del 14.9.'16.

**“Belen batte il Fisco”**

“I vestiti griffati e le scarpe di alta moda? La soubrette televisiva può dedurli dalle tasse e farsi rimborsare una parte della spesa sostenuta. Il principio viene fissato dai giudici tributari grazie a un ricorso – vinto – di Belen Rodriguez. E d'ora in poi veline e letterine potranno farsi detrarre dalle imposte il denaro impiegato per abiti, cosmetici, accessori, se dimostreranno che li hanno utilizzati per svolgere il proprio lavoro. Esattamente come fanno ad esempio gli avvocati con la toga e – in misura parziale – i direttori d'orchestra con il frac”.

Così scrive il *Giornale* del 18.8.'16, dando conto di una pronuncia (la n. 6443 del 22.7.'16) emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Milano (sez. XL). Nell'articolo viene precisato che Belen è riuscita, non solo “a documentare che, come libera professionista e imprenditrice di sé stessa, gli abiti le sono indispensabili per il suo mestiere”, ma anche a far riconoscere “come «strumenti» professionali” i mobili “utilizzati per arredare casa sua”.

**Rantolo cristiano in Germania. Seminari vuoti, chiese chiuse, fuga di fedeli. E i protestanti celebrano nozze gay sull'altare**

Nel Paese che ha dato i natali a Benedetto XVI, dove il presidente Joachim Gauck era un pastore protestante e la cancelliera Angela Merkel è figlia di un reverendo luterano, nel Paese dei teologi «d'opposizione» come Hans Küng, Uta Ranke-Heinemann e Eugen Drewermann, che hanno alimentato una critica intensa alla gerarchia vaticana su celibato ecclesiastico, controllo delle nascite, ruolo femminile, sacramenti per i divorziati, il cristianesimo sta letteralmente rantolando.

Le persone stanno lasciando la Chiesa in massa: nel 2015 in 181.925 hanno fatto formalmente apostasia. In confronto, 2.685 persone sono diventate cattoliche. Un anno fa, un'inchiesta del *Foglio* aveva dimostrato che le tante aperture della progressista Chiesa di Germania miravano proprio a riconquistare cuori (e portafogli) di tanti fedeli. Rispetto alle statistiche ufficiali di venti anni fa, il numero di battesimi è diminuito di un terzo, da 260 mila battezzati nel 1995 a 167 mila nel 2015. La situazione è anche peggiore per i matrimoni. Vent'anni fa, 86.456 coppie si sono sposate in chiesa. L'anno scorso, il numero è sceso di quasi la metà: in una nazione di ottanta milioni di persone, solo 44.298 coppie si sono giurate amore eterno in chiesa. La percentuale di popolazione che frequenta le chiese è scesa dal 18,6 per cento del 1995 al 10,4 per cento del 2015. Lo chiamano «der neue Atheismus», il Nuovo Ateismo. Secondo un rapporto stilato da Detlef Pollack, professore di Sociologia delle religioni all'Università di Münster, appena il quattro per cento dei cittadini protestanti frequenta oggi regolarmente la chiesa, rispetto al quindici per cento del 1950. Se continua così, entro il 2055, le chiese avranno meno di 40 milioni di fedeli e il cristianesimo sarà minoranza. Specchio dei tempi: due giorni fa, nella Marienkirche, in piena Alexanderplatz a Berlino, un pastore evangelico ha celebrato le prime nozze omosessuali di fronte a un altare. Sven Kretschmer e Tim Kretschmer-Schmidt si sono scambiati gli anelli in chiesa dopo aver stipulato un'unione civile. Sembra inverarsi la profezia dello scrittore Peter Hahne che, nella «Festa è finita», si domandava se «la Germania può ancora definirsi un Paese cristiano o se non sarebbe più esatto dire che la Germania è un Paese prevalentemente ateo dove convivono varie minoranze religiose». Sta nascendo una sorta di nuova «chiesa del silenzio», come quella sotto la Ddr.

(IL FOGLIO, 19 agosto 2016)

**TUTTOCONDOMINIO**
**Morosità in ambito condominiale e poteri dell'amministratore**

PER OGNI INFORMAZIONE  
SUI **CORSI CONFEDILIZIA**  
DI **FORMAZIONE**  
DEGLI **AMMINISTRATORI**  
telefono verde  
**800 400 762**  
in orari di ufficio

**REGISTRO  
NAZIONALE  
AMMINISTRATORI  
CONFEDILIZIA**

Si è informati  
in tempo reale  
su tutte le novità  
in materia legislativa,  
giurisprudenziale e pratica

**ATTENZIONE**

Alle consuete prossime assemblee di condominio per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l'esibizione della documentazione relativa all'espletamento sia del corso iniziale che del corso periodico/annuale

**ACCORDO  
CONFEDILIZIA-TRIBUNA**

**CORSI ON-LINE  
PER AMMINISTRATORI  
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

telefono verde  
**800 400 762**  
in orari di ufficio

**AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDÒMINO  
ALLEATO**

Il mancato versamento dei contributi condominiali è un problema che l'amministratore di condominio si trova, purtroppo, spesso ad affrontare. Ed è una questione, ovviamente, in relazione alla quale nascono e si sviluppano accese discussioni. E' bene quindi, in questa sede, fare il punto della situazione.

V'è subito da precisare, allora, che la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/12) è intervenuta in argomento incidendo, sostanzialmente, su due norme: l'art. 1129 cod. civ. e l'art. 63 disp. att. cod. civ.

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

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

Ciò posto – e sottolineato, preliminarmente, che la precisazione "senza bisogno di autorizzazione" dell'assemblea non può certo essere considerata una novità (giacché già prima della riforma la giurisprudenza aveva chiarito che l'amministratore, per avviare il procedimento monitorio, non necessitava di alcun atto di assenso assembleare, rientrando

tra i suoi compiti agire nei confronti dei condòmini morosi: in tal senso cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 12125 dell'11.11.'92) – quello su cui è importante porre l'accento è la previsione che attribuisce ai terzi creditori il diritto di ricevere dall'amministratore i dati sui morosi; previsione collegata, all'evidenza, al secondo comma della disposizione in questione il quale stabilisce – come abbiamo visto – che non si possa agire nei confronti dei condòmini virtuosi "se non dopo l'escussione degli altri condòmini". Il quadro che ne emerge, infatti, è che i terzi possano senz'altro chiedere all'amministratore l'elenco dei morosi e che solo in caso di esito infruttuoso dell'azione intrapresa contro questi ultimi abbiano diritto – in virtù del principio di solidarietà – di rivolgersi nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti. In tal modo, da un lato, si superano definitivamente i dubbi circa la legittimità della diffusione dei dati dei morosi all'esterno della compagine condominiale; dall'altro, si individua una ragionevole soluzione di compromesso in relazione alla situazione venutasi a creare dopo l'intervento delle Sezioni Unite, le quali com'è noto, risolvendo un contrasto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o *pro quota* dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà (cfr. sent. n. 9148/08: *Cn mag.* '08).

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

In proposito, la Cassazione ha chiarito che tale provvedimento può essere richiesto sulla base tanto del preventivo quanto del consuntivo (cfr. sent. n. 1789 del 12.2.'95), e che, laddove lo stato di riparto non possa essere prodotto, questo possa essere sostituito da prospetti mensili "non contestati", escludendo tuttavia, in tale ultimo caso, la possibilità da parte dell'amministratore di ottenere la clausola di immediata esecutività (cfr. sent. n. 3296 del

10.4.'96). Sempre la Suprema Corte ha anche osservato, sul presupposto che il predetto art. 63 non distingue tra i contributi afferenti alle spese ordinarie e quelli relativi a spese straordinarie, che il decreto di cui trattasi possa essere ottenuto per il pagamento di entrambe le spese, ferma restando la necessità di approvazione della ripartizione da parte dell'assemblea (cfr., fra le altre, sent. n. 27292 del 9.12.'05).

Un'interessante precisazione, operata ancora dalla Cassazione e che anche dopo l'entrata in vigore della riforma non v'è motivo di contraddire, riguarda, poi, l'eventuale opposizione da parte del condòmino ingiunto. Secondo i giudici di legittimità, infatti, l'opposizione in parola può riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ma "non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137" c.c. (cfr. sent. n. 10427 dell'8.8.'00).

Chiarita in questi termini la portata dell'art. 63 disp. att. cod. civ. – e precisato anche che, alla luce del d.lgs. n. 28/10 (cfr. *Cn lug.* '13), la mediazione obbligatoria non si applica "nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione" (in ambito condominiale quindi, in caso di emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi del citato art. 63, l'obbligo di mediazione scatterà solo a seguito della pronuncia sulla richiesta di sospensione) – resta da dire, adesso, dell'altra norma che si interessa della morosità: l'art. 1129 cod. civ. Tale disposizione prevede, al nono comma, che "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi" del predetto art. 63.

Si tratta di una previsione in relazione alla quale, in dottrina, sono state effettuate quattro precisazioni. La prima è che la dispensa di cui trattasi (concedibile, peraltro, per singoli casi oggettivi e motivatamente, non certo in generale) vada assunta con i *quorum* di cui alle deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste (cfr. C.

## TUTTOCONDOMINIO

## DALLA PAGINA PRECEDENTE

## Morosità in ambito...

Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, III edizione, 2015, 154). La seconda è che gli "obbligati" potrebbero anche essere soggetti non partecipanti al condominio (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, III edizione, 2015, 154). La terza è che la "chiusura dell'esercizio", cui fa riferimento la norma, deve ritenersi coincidere con l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea (in mancanza, naturalmente, di diverse disposizioni regolamentari: cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, III edizione, 2015, 154). La quarta è che il termine di "sei mesi" non deve essere inteso come volto a stabilire un'inesigibilità temporanea dei contributi condominiali, con la conseguenza che l'amministratore, salvo diversa determinazione assembleare, deve comunque attivarsi tempestivamente per recuperare quanto dovuto al condominio (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 809).

Sono, all'evidenza, tutte precisazioni di assoluta importanza, che chiariscono la portata della norma e che dunque sia da parte dei condomini sia da parte di chi svolge l'attività di amministratore è il caso si tengano ben presenti.

## CONDOMINIO IN PILLOLE

## Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale è stato introdotto dalla riforma del condominio: ne tratta ora l'art. 1150-bis del cod. civ. È previsto che il rendiconto contenga le voci di entrata e di uscita, con "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve", espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si struttura in: 1) un registro di contabilità; 2) un riepilogo finanziario; 3) una nota sintetica, esplicativa della gestione, con l'indicazione anche di rapporti in corso e questioni pendenti.

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

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

## GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

## Massimo Bargiacchi

Nasce nel 1956 a Genova, città nella quale vive con la moglie e con i due figli, studenti universitari. Dopo aver conseguito la maturità scientifica, ha coniugato gli studi universitari in ingegneria con lo sviluppo di un'autonoma attività imprenditoriale che fin dall'inizio degli anni '80 si è concentrata nel settore immobiliare.

Lo sviluppo e la gestione di ampie e articolate attività commerciali per conto di grandi operatori hanno condotto a una rapida espansione della struttura organizzativa creata, struttura che oggi conta cinque addetti e che è dedicata, accanto alla attività di intermediazione, alla gestione amministrativa di patrimoni immobiliari di terzi e alle amministrazioni condominiali.

È proprio in tale ambito che Massimo Bargiacchi ha sviluppato competenze significative, approfondendo aspetti tecnici e legali connessi alle problematiche condominiali; in oltre trent'anni di esperienza operativa ha affrontato numerose fattispecie e le più diverse casistiche proprie del settore.

Il naturale completamento dell'attività professionale è il suo impegno nel campo dell'associazionismo e nello sviluppo di "best practice" nell'ambito delle amministrazioni condominiali. Il sistematico supporto ad iniziative per far sì che l'amministratore condominiale sia professionalmente adeguato alle sfide che i nuovi contesti legislativi e regolamentari richiedono, lo ha portato da ultimo ad accettare la presidenza nazionale di Gesticond, attività alla quale dedica con competenza e passione le proprie energie e il proprio tempo, sottraendolo non solo alla propria attività professionale, ma anche a quella sportiva, che ha sempre praticato con successo e passione. Gesticond è una associazione di amministratori condominiali e immobiliari, aderente a Confedilizia, presente su tutto il territorio nazionale, particolarmente impegnata nella formazione della categoria. Da anni fa parte del Consiglio direttivo dell'Associazione della proprietà edilizia di Genova e del Comitato esecutivo della stessa. È anche Consigliere nazionale di Confedilizia.



## » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Così il compenso dell'amministratore

Arriva lo «Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio», nuovo strumento diretto a conferire trasparenza ai rapporti tra condomini ed amministratori. Lo «Schema tipo» è uno strumento che vuole costituire soprattutto un mezzo concreto e semplice di ausilio per tutti gli interessati, volto a semplificare ed alleggerire lo specifico compito indicato, secondo i nuovi criteri stabiliti dalla legge di riforma del condominio, di modo che ogni amministratore sia certo di aver corrisposto a quanto la normativa oggi vigente richiede.

Il modello è stato pensato e predisposto nel rispetto di quella medesima impostazione che è stata seguita da parte della Confedilizia nella redazione del Mansionario dell'amministratore condominiale: si segue, in particolare, la medesima ripartizione (im-

postata sulla distinzione tra prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie) che è alla base del Mansionario anzidetto, già presentato dalla Confedilizia in apposita conferenza stampa.

Quanto alle modalità concrete di utilizzo dello Schema, si tratterà semplicemente di fare diretto uso dello stesso, indicando per ogni singolo caso gli specifici importi relativi alle prestazioni ivi previste. Si potrà, ad esempio, richiedere a più amministratori di restituire completato lo schema medesimo, così che l'assemblea condominiale possa poi fare una scelta consapevole, sulla base dei diversi modelli come completati. Il modello dell'amministratore prescelto, completato e sottoscritto, dovrà essere poi allegato - unitamente al Mansionario, pure sottoscritto - al verbale dell'assemblea.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 6.8.'16

## TUTTOCONDOMINIO

## Ultime di giurisprudenza

*Responsabilità del condominio per fatto doloso di un suo dipendente*

La responsabilità del preponente ai sensi dell'art. 2049 cod. civ. sorge per il solo fatto che il comportamento illecito del preposto sia stato agevolato o reso possibile dalle incombenze a lui demandate dal preponente, purché però il primo non abbia agito per finalità o scopi esclusivamente personali e del tutto avulsi dalle incombenze o da quelle che è legittimo attendersi da lui e così al di fuori dell'ambito dell'incarico affidatogli, venendo meno in tal caso il nesso di occasionalità necessaria tra le prime ed il fatto illecito del preposto ed il danno. Conseguentemente va esclusa la responsabilità del condominio per il fatto doloso di un suo dipendente quando la relativa condotta sia del tutto avulsa dalle mansioni affidate e l'espletamento di quelle abbia costituito una mera occasione non necessaria per la condotta.

Cass. sent. n. 18116 del  
9.6.'16

*Interesse ad impugnare*

Il successore a titolo particolare nella proprietà condominiale ha interesse ad impugnare di nullità le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, prese prima del suo acquisto, allorché esse abbiano avuto per oggetto materie destinate ad incidere nella sua (nuova) sfera giuridica.

Cass. sent. n. 12255 del  
14.6.'16

*Divieto di possedere o detenere animali domestici e regolamento di condominio*

La previsione di cui all'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", deve reputarsi applicabile indipendentemente dalla natura dell'atto (regolamento contrattuale ovvero assembleare) che contenga eventuali disposizioni contrarie e indipendentemente dal momento della formazione di tale atto (primo o dopo la novella del 2012).

Trib. Cagliari, sez. II, ord.  
del  
22.7.'16

## TUTTOCONDOMINIO

### Impegno a rispettare il regolamento di condominio da predisporre a cura del costruttore

Non è raro rinvenire nei contratti di compravendita di unità immobiliari site in edifici condominiali una clausola recante l'obbligo per l'acquirente di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore. Si tratta di una pattuizione da ritenersi valida?

Al quesito la Cassazione ha risposto negativamente. Con sentenza n. 16521 del 4.8.'16, i Supremi giudici, infatti, hanno chiarito – in linea peraltro con altre pronunce in materia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 5104 del 16.2.'05 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5657 del 20.3.'15) – che l'obbligo in questione “non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente”. Ciò, in quanto “è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, *per relationem*, di tale atto”.

La conseguenza a cui porta questo assunto è, all'evidenza, che non sono opponibili ai condòmini eventuali previsioni incidenti sui loro diritti dominicali contenute in un regolamento predisposto successivamente al loro acquisto. Aspetto la cui conoscenza può senz'altro rivelarsi assai utile in caso sorgano controversie relativamente a previsioni del genere.

Per la legittimità di una clausola contenuta in un regolamento contrattuale che esoneri il costruttore del fabbricato dal pagamento delle spese condominiali in relazione ad eventuali unità immobiliari invendute e fintanto che dette unità rimangano tali, si rimanda a *Confedilizia notizie* di ottobre 2013.

### Isolamento termico del tetto condominiale

La ripartizione delle spese per l'isolamento termico del tetto condominiale è un argomento fonte di frequenti liti tra i condòmini. L'obiezione ricorrente, infatti, è che un intervento del genere vada soprattutto a beneficio dei proprietari degli ultimi piani i quali, per questa ragione, dovrebbero essere chiamati a partecipare alle relative spese in via esclusiva o, quantomeno, in misura maggiore rispetto agli altri.

Per la giurisprudenza di legittimità, tuttavia, si tratta di un ragionamento non fondato. La Cassazione infatti, intervenendo sulla specifica questione di interesse, ha precisato che la spesa di cui trattasi è da ripartirsi “in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ.”. È questo perché tale intervento ha lo scopo di proteggere “dagli agenti atmosferici” un bene, il tetto, di proprietà di tutti i condòmini (sent. n. 4405 del 4.5.'99). Una conclusione, questa, che, a ben vedere, reca con sé un principio di portata generale e che, pertanto, può ritenersi applicabile anche ad altre fattispecie controverse come, ad esempio, la coibentazione di uno o più muri perimetrali dell'edificio condominiale.

Quanto sopra – è il caso di precisare – sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda alcunché al riguardo, giacché, al contrario, occorrerà fare riferimento al criterio ivi indicato.

### Ultime di giurisprudenza

*Termine di decorrenza per l'impugnazione da parte del condòmino assente*

In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condòmino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, “*iuris tantum*”, di conoscenza posta dall'art. 1355 cod. civ. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa.

Cass. sent. n. 16081 del 2.8.'16

*Natura condominiale o pertinenziale del sottotetto*

In tema di condominio, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 cod. civ.; viceversa, allorché il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento.

Cass. sent. n. 16817 del 9.8.'16

### » La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani\*

## Condominio e distacco dall'impianto

Su queste colonne abbiamo più volte trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che, dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (numero 220 del 2012), è ora disciplinata dall'articolo 1118 del codice civile (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni), il quale, al quarto comma, prevede, espressamente, la possibilità, da parte del singolo condòmino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino «notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini».

Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco, occorre però chiarire, in questa sede, un aspetto: se l'aggettivo «notevoli» si riferisca solo agli «squilibri di funzionamento» o anche agli «aggravati di spesa».

L'interpretazione preferibile, alla luce della disgiunzione «o» in luogo della congiunzione «e» – è che l'aggettivo in questione si riferisca solo agli «squilibri di funzionamento». Ciò, tuttavia, con la necessaria precisazione che gli «aggravati di spesa», cui fa riferimento la norma, debbono comunque avere una certa rilevanza

oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia, specie considerando i sistemi di riscaldamento più datati, non porta, generalmente, ad una corrispondente diminuzione dei consumi, pari alla quota del condòmino distaccatosi.

E ciò dunque non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condòmini che vogliono continuare a servirsi dell'impianto comune.

\*presidente Centro studi Confedilizia



informa  
su tutte le novità  
che interessano

**SEGNALAZIONI**

Gabriele Valle, *Italiano Urgente*, pref. di Tullio De Mauro, Reverdito ed., pp. 464

Per sostituire mezzo migliaio di anglicismi, spesso tenacemente penetrati in italiano, l'autore, italo-peruviano, ricorre in maniera del tutto inedita a raffronti con le scelte operate nella lingua spagnola per sostituire le parole forestiere.

Francesco Cognasso, Ettore Rota, Pietro Silva, *Costruttori dello Stato*, a cura e con pref. di Domenico Fisichella, Pagine ed., pp. 154

Tre densi ritratti di sovrani sabaudi (Emanuele Filiberto, Carlo Alberto e Vittorio Emanuele II), dovuti a tre grandi storici, che mostrano come una dinastia locale seppe costruire un grande destino nazionale.

Giampaolo Pansa, *La destra siamo noi*, Rizzoli ed., pp. 412

Giornalista schierato per decenni sulla sinistra, l'autore ripercorre sessant'anni di vita politica italiana, rievocando personaggi ed episodi appartenenti, ma anche estranei, alla destra.

Fausto Bertinotti, *Sempre daccapo*, conversazione con Roberto Donadoni, pref. di Gianfranco Ravasi, Marcianum Press ed., pp. 122

Globalizzazione, socialismo, cristianesimo, politica come liberazione, dialogo fra credenti e non credenti, sono oggetto delle riflessioni dell'ex presidente della Camera, già massimo esponente di Rifondazione Comunista.

Wanda Marra, *Vendere un'idea*, Marsilio ed., pp. 140

La ricerca del consenso nell'età di Matteo Renzi: strategie di comunicazione, uscite pubbliche, rapporti politici, tecniche di ogni tipo per raggiungere il successo persuasivo nei confronti degli elettori.

Patrizia Gabrielli, *Il primo voto*, Castelvocchi ed., pp. 224

Alla Costituente furono elette ventidue donne, le prime nella storia italiana a entrare a Montecitorio: rievocando l'attività per il voto femminile fra il 1943 e il '46, il libro presenta anche le biografie di quelle deputate.

Giancristiano Desiderio, *Lo scandalo Croce*, liberilibri ed., pp. 106

Saggi e articoli dedicati a Benedetto Croce e soprattutto alla libertà, motivo fondante ("vizio insopportabile") della sua filosofia, della sua politica e della sua stessa vita.

Roberto Ferrari, *L'era del FinTech*, pref. di Riccardo Luna, FrancoAngeli ed., pp. 172

Novità, esperienze, futuro legati alla digitalizzazione dei servizi finanziari, con i mutamenti già apportati all'attività delle banche: si formulano ipotesi sulle prossime evoluzioni del settore.

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte ed interrogazioni di nostro interesse**

Con riferimento agli eventi sismici verificatisi lo scorso mese di agosto, il deputato Segoni (Misto) ha depositato una proposta di legge al fine di istituire una Commissione parlamentare di inchiesta sulla prevenzione dei danni sismici.

Dal deputato Sibilia (M5s) proviene una proposta di legge con la quale si intende procedere alla soppressione della società Equitalia ed al trasferimento delle funzioni in materia di riscossione all'Agenzia delle entrate.

L'istituzione della figura professionale di assistente familiare privato a domicilio è il tema di una proposta di legge presentata dal deputato Preziosi (Pd).

Il Ministro dei beni e delle attività culturali viene sollecitato con un'interrogazione a prima firma della deputata Coscia (Pd), con la quale si chiede di sapere quali siano le iniziative che l'Esecutivo ha posto in essere al fine di verificare lo stato dei beni culturali colpiti dal sisma e quali altre azioni ritenga utile avviare in relazione alla valutazione della normativa tecnica vigente ed alla definizione di possibili aiuti per la messa in sicurezza, il recupero e il restauro del patrimonio storico, artistico, culturale nei territori colpiti dal sisma dello scorso agosto.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente, il deputato Toninelli (M5s) chiede di sapere se l'Esecutivo sia a conoscenza della diffusione di richieste di contribuzione, da parte dei Consorzi di bonifica, a carico di proprietari di immobili urbani mai interessati prima dai benefici dell'attività dei Consorzi stessi e quali iniziative intenda adottare in proposito.

Modifica all'art. 13 della legge 451/98 e altre disposizioni per la regolarizzazione dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non registrati sono contenute in una proposta di legge del deputato Zaratti (Sel).

Disposizioni in tema di impignorabilità della prima casa di abitazione sono l'oggetto di un disegno di legge presentato dal senatore Mauro (Grandi Autonomie e Libertà).

Il senatore Panizza (Autonomie) ha presentato un disegno di legge recante disposizioni per la cessione dei crediti di imposta maturati per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici mediante contratto di sconto con un intermediario finanziario.

**Taglia i costi**

*per l'amministrazione dei tuoi beni  
vieni in Confedilizia*

**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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione marzo	2015 - marzo	2016	- 0,3 %	- 0,225%
Variazione aprile	2015 - aprile	2016	- 0,4 %	- 0,300%
Variazione maggio	2015 - maggio	2016	- 0,4 %	- 0,300%
Variazione giugno	2015 - giugno	2016	- 0,3 %	- 0,225%
Variazione luglio	2015 - luglio	2016	- 0,1 %	- 0,075%
Variazione agosto	2015 - agosto	2016	- 0,1 %	- 0,075%

**VARIAZIONE BIENNALE**

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

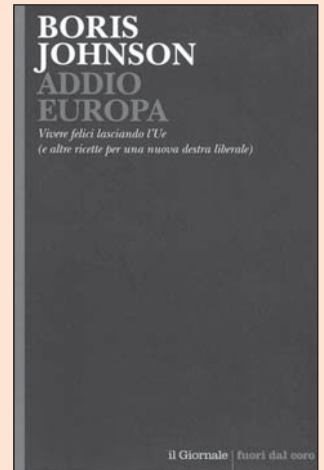
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione marzo	2015 - marzo	2016	- 0,2%	
Variazione aprile	2015 - aprile	2016	- 0,4%	
Variazione maggio	2015 - maggio	2016	- 0,3%	
Variazione giugno	2015 - giugno	2016	- 0,2%	
Variazione luglio	2015 - luglio	2016	- 0,2%	
Variazione agosto	2015 - agosto	2016	- 0,1%	

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

**Citazioni**



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Addio Europa* di Boris Johnson, edito da *il Giornale - fuori dal coro*

**I politici e il potere**

Assistiamo a un'alienazione delle persone dal potere che dovrebbero detenere, e sono sicuro che tutto ciò contribuisca nel senso di disimpegno, all'apatia alla convinzione per cui i politici sono "tutti uguali" e non possono cambiare nulla, e alla crescita dei partiti estremisti.

*Boris Johnson*



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

**Anno 26  
Numero 9**

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 4 ottobre 2016

Il numero di settembre 2016 è stato postalizzato il 12.9.2016