

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- MANOVRA ECONOMICA, NON CI SIAMO (pag. 2)
- Piantina autovelox, un successo (3)
- GIURISPRUDENZA DI FAMIGLIA (3)
- UIPI, Paradias rieletto Presidente (4)
- PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (6)
- RUOLI BONIFICA ED ALTRO (7)
- Contenimento morosità nel servizio idrico (10)
- Francobolli e federe ci salvano (11)
- Caos contabilizzazione, intervento sulle sanzioni (12)
- Risolvere la crisi della casa perchè torni la fiducia (13)
- I beni mobili e il rilascio (14)
- Sanzioni omessa o ritardata denuncia in Catasto (15)
- LE PROPOSTE DI CONFEDILIZIA PER LA MANOVRA 2017 (pagg. 16-17)
- Restano in famiglia perchè la casa è un lusso (22)
-  **ASSOCIAZIONE AMICI VERI** (23)
 - Ordinanza sulla tutela dei cani
 - Dove deve fare i bisogni?
- Casa pubblica a un immigrato: 5 euro all'anno (25)
- Il fisco "ascolta" via Internet (27)

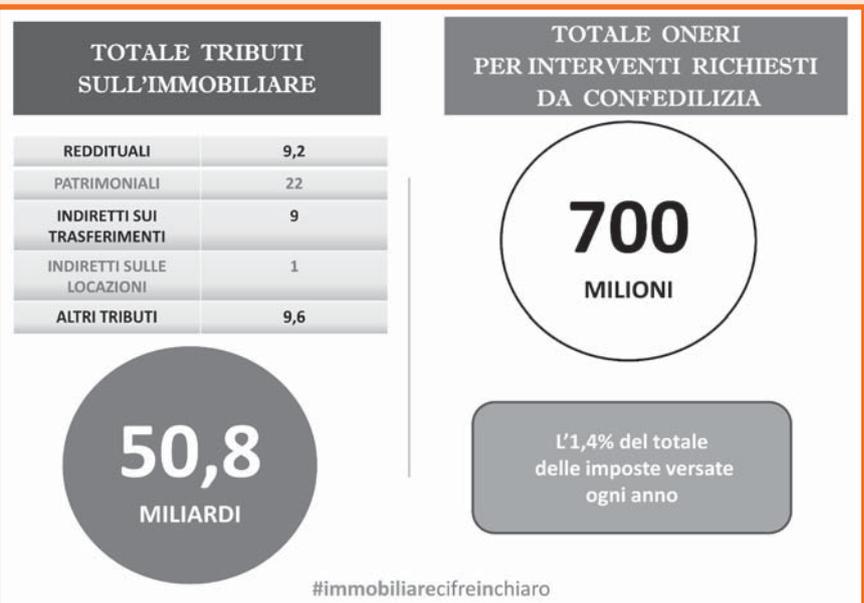
TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 29-31)

Contabilizzazione e relazione tecnica - Lex proprietario e il condominio - Fondo-cassa lavori - Comunione e condominio - Rifiuto installazione contabilizzatori individuali - Provvedimenti dell'amministratore

Rispetto all'era pre-Monti, la tassazione sugli immobili è aumentata del 150%

È troppo chiedere una riduzione dell'1%?



All'interno e su www.confedilizia.it i numeri della tassazione immobiliare e le proposte di Confedilizia

EDITORIALE

Manovra economica, non ci siamo

Il disegno di legge di bilancio presentato dal Governo al Parlamento – lo diciamo subito – è molto deludente.

In via generale, si tratta di una manovra che non affronta con la necessaria determinazione i nodi dell'eccesso di spesa pubblica e della sovrabbondante tassazione, che sono le vere palle al piede del nostro Paese.

Con riferimento al settore immobiliare, mancano interventi tesi ad attenuare il peso fiscale ordinario sugli immobili, che sono invece indispensabili per proseguire l'opera di correzione degli errori compiuti in passato in materia di fiscalità sul comparto.

La situazione è talmente grave che per sperare di migliorare le cose vi sarebbe necessità di una riduzione della pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro. Soprattutto, occorrerebbe eliminare la *vulnus* di una tassazione patrimoniale che si presenta come sostanzialmente espropriativa e che è una peculiarità di questo comparto. Una tassazione che – dopo l'eliminazione della Tasi sulla prima casa (con eccezioni) – si colloca intorno ai 22 miliardi di euro ogni anno. Un'enormità.

Ma tutto ciò resterà un proposito irrealizzabile finché non arriverà un Governo che, oltre a comprendere la fondamentale importanza del settore immobiliare ai fini dello sviluppo e della crescita, avrà il coraggio di procedere ad una corposa riduzione della spesa pubblica.

Nel frattempo, l'unica strada è quella di suggerire interventi specifici, nel tentativo di arginare le conseguenze più nocive che sta producendo questo eccesso di imposizione. E Confedilizia ne ha individuati alcuni – compiutamente illustrati all'interno di questo numero del notiziario – che comporterebbero oneri pari a poco più dell'1% del gettito proveniente dall'imposizione fiscale sul settore immobiliare. Riguardano, in particolare, le locazioni abitative e commerciali, bisognose – per motivi diversi – di interventi che scongiurino l'abbandono di questa indispensabile attività, e della relativa funzione economica e sociale, da parte della proprietà immobiliare diffusa. Confedilizia li sta illustrando – oltre che pubblicamente – al Governo e a tutti i Gruppi parlamentari, affinché aprano gli occhi sull'urgenza di intervenire.

Per quanto riguarda le misure contenute nel testo del disegno di legge, dobbiamo rilevare che è stata accolta una proposta che Confedilizia – sulla base delle segnalazioni delle sue Associazioni territoriali – aveva ripetutamente avanzato: quella di rendere più stabile la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico (il cosiddetto *ecobonus*). La scelta di prevederla per cinque anni – che era stata preannunciata dal viceministro Morando – viene incontro soprattutto alle necessità dei condomini, dove il limitato tempo a disposizione (un anno) aveva finora impedito un ampio utilizzo di questa opportunità. Apprezzabile è anche l'incremento dell'agevolazione per interventi di maggiore entità e la possibilità, per i singoli condomini, di cedere il proprio credito in caso di impossibilità di usufruirne.

Da considerarsi positivamente è inoltre la previsione di una detrazione consistente per le spese sostenute per misure di miglioramento antisismico in zone a particolare rischio (il cosiddetto *sismobonus*). Vogliamo leggerla come la conferma della scelta del Governo di affrontare il tema della prevenzione attraverso una politica di incentivi e non con l'imposizione di obblighi generalizzati, utili solo alle categorie professionali che li richiedono.

Il cammino della manovra si concluderà alla fine dell'anno. Il tempo per fare qualcosa di buono sull'immobiliare c'è, serve la volontà politica.

g.s.t.

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia7.556 cause
contro l'Italia

A Strasburgo pendono ancora 7.556 cause intentate contro l'Italia, in maggior parte per lungaggini giudiziarie. E se ci mettiamo anche le recenti condanne per i fatti alla scuola Diaz e alla caserma Bolzaneto nel G8 di Genova del 2001, l'Italia si conferma tra i Paesi con più condanne accanto a Ucraina, Russia e Turchia, con 25 pronunciamenti sfavorevoli solo nel 2015. La Banca d'Italia non sa come far fronte agli arretrati accumulati negli anni. Al giugno 2015, gli indennizzi da versare alle vittime di violazioni dei diritti umani ammontavano a 451 milioni di euro

Ho sempre spiegato agli studenti che il giudice parte dal suo senso di giustizia e poi motiva.

Enrico De Mita,
il Sole 24Ore, 1 luglio 2016

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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

Attenti
al genenziario

Il *genenziario* è l'incorniciatino che pubblichiamo in ciascun numero, rigorosamente all'ultima pagina (come si faceva una volta), recante gli estremi di legge che ogni pubblicazione deve avere. Si chiama *genenziario* perché una volta recava l'indicazione del gerente (non, necessariamente, un giornalista), al posto del direttore responsabile (un giornalista obbligatoriamente, salvo casi specifici) previsto dalla vigente legge sulla stampa.

Nel *genenziario* i lettori trovano anche la data di post-alizzazione del notiziario riferita – necessariamente – al numero del mese precedente. Se quest'ultimo non è stato recapitato entro il mese di riferimento, i lettori interessati sono invitati a farne segnalazione all'Amministrazione di Confedilizia (Sede centrale) ed a presentare un esposto alla competente Direzione provinciale di Poste italiane (società con la quale operiamo), segnalando in particolare il tempo trascorso tra post-alizzazione e recapito.

Uffici e negozi
Le proposte
della Confedilizia

Ampio rilievo ha dato il *Corriere della Sera* (5.10.'16, articolo di Gino Pagliuca) alle proposte della Confedilizia per il rilancio della locazione nel settore.

La strada obbligata per il rilancio – questa la posizione ufficiale della Confedilizia – è quella di ridurre in misura drastica l'imposizione fiscale, con una serie di provvedimenti che porterebbero subito a minori entrate immediate per l'Erario, ma che sul lungo periodo si ripagherebbero in buona parte grazie alla maggiore occupazione degli spazi.

Confedilizia propone altresì la possibilità di applicare la cedolare secca anche per le locazioni non residenziali insieme all'obbligo per i Comuni di ridurre l'Imu, esattamente come accade ora per i privati che locano case a canone concordato. Se si applicasse la cedolare con la stessa aliquota (21%) in vigore per il residenziale libero non solo ci sarebbe un forte vantaggio per il proprietario, ma ci sarebbe la possibilità anche di abbassare il canone.

Da ultimo Confedilizia propone di alzare la quota di canone deducibile ai fini Irpef, che nel tempo è passata dal 25% all'attuale 5%. Per quanto infine riguarda gli immobili residenziali, la Confederazione della proprietà propone di rendere permanente e generalizzata la cedolare al 10% per i canoni concordati; la misura infatti scadrà nel 2017 e si applica solo nei Comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre chiede di abolire la cosiddetta Irpef fondiaria sulle abitazioni non locate: attualmente se si possiede un'abitazione libera nello stesso Comune in cui si ha il possesso di un'abitazione principale si paga l'Irpef su un valore pari alla metà della rendita catastale rivalutata.

SEGNALAZIONE

La nuova privacy

Software "La nuova privacy (Regolamento europeo 2016/679)".

I nuovi adempimenti in materia di protezione dei dati personali per imprese, professionisti e P.A., di Nadia Arnaboldi, Maggiori Ed.

È un nuovo software di facile utilizzo contenente una guida pratica che illustra nel dettaglio i nuovi adempimenti in tema di privacy, introdotti dal Regolamento europeo sulla protezione dei dati personali, entrato in vigore il 24.5.'16 e definitivamente applicabile in via diretta in tutti i Paesi dell'Unione europea a decorrere dal 25.5.'18. Completa il prodotto la legislazione e una sezione dedicata alla documentazione.

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

Piantina autovelox, un successo

I giovani di Confedilizia Piacenza hanno realizzato, e pubblicato sulla propria pagina Facebook, una piantina degli autovelox dislocati nella loro provincia. Monito: se li conosci, li eviti. All'interno, la spiegazione: la piantina è stata posta a disposizione degli interessati per contribuire alla crescita della "guida informata", prevista anche dagli obiettivi di una legge di modifica del Codice della strada.

Il risultato degli accessi alla pagina, è stato immediato. Un grande successo. Ed ha anche determinato nuove aggregazioni, di giovani che si sono offerti di collaborare (come, in realtà, stanno facendo) per tenere aggiornata la piantina, in relazione a nuove installazioni degli apparati (spesso impiantati dai Comuni - e vergognosamente - per fare cassa, tant'è che - per i semafori - è dovuta intervenire perfino la Cassazione a stabilire che la luce gialla degli stessi non deve essere inferiore ad una certa durata: ciò che invece alcuni Comuni avevano fatto, per cogliere - formalmente - in fallo gli automobilisti interessati per effetto di una luce di troppo breve durata). La geniale idea non stupisce, rientra nella ben nota tendenza dei Comuni di "tassare" chi non vota nel territorio di competenza (come avviene proprio per gli autovelox, nei quali "inciampano" i forestieri solo, non sapendo dove essi siano impiantati).

PERSONALITÀ

Giancarlo Giorgetti Presidente Commissione per il Federalismo fiscale



Giancarlo Giorgetti vanta una lunga carriera politica, densa d'incarichi, sempre attivo nella Lega Nord.

Nato a Cazzago Brabbia (Varese) il 16 dicembre 1966, laureato in economia aziendale alla Bocconi, commercialista, eletto sindaco del Comune natale nel 1995 e poi nel '99, entra alla Camera nel '96 per la Lega nel collegio di Sesto Calende. È rieletto nel 2001, nello stesso collegio, col simbolo della Casa delle libertà. Sottosegretario alle infrastrutture e trasporti nel giugno 2001 (governo Berlusconi II), si dimette perché eletto presidente della Commissione Bilancio, carica che detiene per l'intera legislatura. Nel 2006 torna a Montecitorio (Lombardia 1) ed è vicepresidente della Commissione Esteri. Confermato in Lombardia 1 nel 2008, per i cinque anni della legislatura presiede di nuovo la Commissione Bilancio. In questa legislatura è eletto in Lombardia 2, è presidente della Commissione (bicamerale) per l'attuazione del Federalismo fiscale e fa parte della Giunta per il regolamento e della Commissione Affari costituzionali. Fino al luglio '14 è altresì capogruppo leghista. All'interno della Lega è sempre stato ritenuto personaggio di ampia influenza, capace di affrontare affari politici tanto delicati quanto importanti. Per un decennio (2002-'12) è segretario della Lega Lombarda. Alla Camera è dinamico e ascoltato, relatore di provvedimenti di rilievo. Ha fatto parte del cosiddetto comitato dei saggi, nominato dal presidente Napolitano, nel marzo '15, per avanzare proposte in tema economico e sociale.

GIURISPRUDENZA DI FAMIGLIA

La figlia

TRIBUNALE DI MILANO
ordinanza 11 marzo 2016; Giud. BUFFONE

Posto il carattere inderogabile delle disposizioni in tema di affidamento dei minori, in quanto a tutela del loro superiore interesse, sono invalide le clausole dell'accordo raggiunto dai coniugi, nell'ambito di un giudizio di divorzio, alla stregua delle quali la figlia minore viene affidata in via esclusiva alla madre, residuando al padre la sola vigilanza, con obbligo di quest'ultimo di concorrere al mantenimento solo nel caso in cui dovesse frequentare la figlia medesima.

Il figlio

TRIBUNALE DI ROMA

decreto 14 ottobre 2015; Pres. GALTERIO, Rel. VELLETTI

A fronte dell'elevatissima conflittualità dei genitori (nella specie, non coniugati) va disposto, d'ufficio, l'affidamento del figlio minore, pur collocato presso la madre, ai servizi sociali territorialmente competenti.

L'animale

TRIBUNALE DI MILANO

decreto 27 febbraio 2015; Pres. SERVETTI, Rel. BUFFONE

È inammissibile la domanda volta a conseguire, applicando analogicamente le disposizioni sull'affidamento dei figli minori, la regolamentazione dei tempi di permanenza di un animale da compagnia con i due proprietari, non più conviventi (il tribunale ha ritenuto che il diritto all'animale da compagnia è sì configurabile, ma può essere fatto valere con gli ordinari strumenti processuali a tutela della proprietà).

Sul sito Confedilizia una sezione dedicata al 26° Coordinamento legali di Confedilizia

Sul sito confederale è possibile consultare un'ampia sezione dedicata al 26° Coordinamento legali di Confedilizia, nella quale sono presenti - tra l'altro - gli "abstract" di alcuni degli interventi che si sono svolti durante la giornata.

I testi integrali saranno pubblicati, come di consueto, nei volumi contenenti gli Atti del Convegno di settembre.

Quale austerità?

Davvero l'austerità ha fallito?
"In Italia sì, dove si alzano le tasse e non si tocca la spesa". Parla Alesina

da *IL FOGLIO*, 22.9.'16

LOCAZIONI IN PILLOLE

Il conduttore in assemblea

Il conduttore vota, in luogo del proprietario, nelle delibere di assemblea condominiale, quando si approvino spese e modalità di gestione per i servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Può altresì intervenire, con solo diritto di parola, sulle delibere modificative degli altri servizi condominiali. Lo stabilisce l'art. 10 della legge sull'equo canone, n. 392 del 1978.

L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO

Sono passati 922 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 accanti, 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...

SISTEMA CONFEDILIZIA

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La scomparsa di Aldo Pezzana

Il march. prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo ci ha lasciato. Lo sconforto è grande. Ci mancherà il suo sostegno, il suo – sempre vigile – sprone, la sua attenzione. Sincero amico della Confedilizia (insieme alla quale ha combattuto tante delle sue memorabili battaglie in favore dell'equità fiscale ed a tutela del patrimonio storico-culturale), Pezzana fu – come di lui ha scritto il Presidente dell'Adsi Gaddo della Gherardesca, associazione della quale era Presidente emerito e che presiedette anni fa – “un gentiluomo d'altri tempi, un raffinato giurista, un esempio, una guida, un riferimento e, soprattutto, un carissimo amico”.

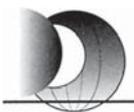
Pezzana ci ha lasciato, ma non ci lascerà mai la sua memoria, come non mancherà mai la nostra gratitudine.

Giulia Lechi guiderà i giovani

Giulia Lechi è stata nominata nuovo Coordinatore nazionale del Gruppo giovani.

Succede ad Aloisia Marzotto Caotorta, giunta al termine – dopo sei anni – di due mandati.

Auguri alla prima e ringraziamenti alla seconda.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Cresce la superficie in affitto

Secondo gli ultimi dati elaborati dalla Federazione della proprietà fondiaria - e riferiti anche da *24Ore* - dal 2000 al 2015 la percentuale di superficie agricola utilizzata in affitto rispetto a quella totale è passata dal 38 al 42 per cento, arrivando così a oltre 5,2 milioni di ettari. Con un balzo negli ultimi dieci anni del 70 per cento. Ma sono ancora troppi i vincoli che ostacolano la diffusione dell'affitto. In particolare – ha spiegato Antonio Oliva, direttore della Federazione – il diritto di prelazione in caso di riaffitto del fondo agricolo, che solitamente viene riaffittato dall'affittuario uscente, limita fortemente la libertà contrattuale. Da qui la richiesta di rivedere la legge sui «patti agrari» (293/1982) prevedendo contratti di affitto a misura di under 40.

Per Oliva c'è oggi un'opportunità da cogliere per riscrivere la materia alla luce dei cambiamenti epocali che hanno segnato l'agricoltura italiana. La delega al governo, incassata con il «collegato agricolo» recentemente approvato dal Parlamento, per mettere in cantiere il «codice agricolo», che punta a una razionalizzazione normativa con la cancellazione e «correzione» di norme, può essere utilizzata per mettere mano alla delicata materia. Anche la novità introdotta dal «collegato» dell'affiancamento in azienda tra agricoltori over 65 e giovani (tra 18 e 40 anni) può interessare l'affitto poiché per il giovane è strategico, una volta che si «sgancia» dal *tutor*, poter disporre di più terra.

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e giurisdizione in caso di reiezione dell'istanza di assegnazione

“Appartiene al giudice amministrativo la controversia, avente ad oggetto la legittimità della reiezione dell'istanza di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, a titolo di regolarizzazione, da parte di un terzo, che non vanta alcun diritto al subentro e che lo occupa abusivamente, in quanto tali controversie si riferiscono alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato”.

Così il Tar della Basilicata (Potenza, Sez. I), con pronuncia n. 582 dell'1.6.'16.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
1923UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Paradias rieletto Presidente

Si è riunita a Bruxelles l'assemblea dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare per procedere all'elezione degli organismi dirigenti. Alla presidenza dell'organizzazione è stato confermato, all'unanimità, Stratos Paradias, presidente dell'Associazione della proprietà greca *Pomida*.

L'assemblea ha, inoltre, eletto i vicepresidenti, nelle persone di Michele Vigne, vicepresidente Confedilizia, Luis Menezes Leitao (Portogallo), Friedrich Noszek (Austria), Augustin Pujol Niubo (Spagna), Edo Pirkmajer (Slovenia), Richard Price (Gran Bretagna), Tomislav Simecek (Repubblica Ceca) e Kai Warneke (Germania).

Nella carica di segretario generale è stata confermata France Bauvin (Francia), in quella di tesoriere lo svizzero Rudolf Steiner.

Nel Comitato esecutivo è stata confermata la presenza italiana con l'avv. Gagliani Caputo, oltre che con il vicepresidente Vigne.

ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Lavoro domestico:
a settembre + 30% assunzioni

Secondo le rilevazioni di Assindatcolf, nel mese di settembre si è registrato un incremento nel numero di assunzioni nel settore domestico (+50%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Secondo l'Osservatorio statistico dell'Associazione, ad aumentare sono prevalentemente le colf nonostante si registrino timidi segni positivi (+2%) anche nel settore dell'assistenza alla persona, quindi per figure come badanti e baby sitter.

Al via partenariato italo-francese

Agevolazioni fiscali, buoni lavoro, contrattazione collettiva e lotta al lavoro nero: entra nella fase operativa la collaborazione istituzionale italo-francese tra Assindatcolf e la “consorella” d'oltralpe, iniziata lo scorso anno con l'obiettivo di scambiarsi *best practice* nel comparto del lavoro domestico. Il 16 settembre è stato, infatti, sottoscritto un accordo di partenariato con l'Associazione dei datori di lavoro domestico francese, Fepem, per approfondire normative e funzionamento del settore: primo obiettivo, studiare il sistema avviato in Francia per contrastare il lavoro sommerso.

Legge di bilancio: le misure per la famiglia

Nella seduta dello scorso 15 ottobre, il Consiglio dei Ministri ha approvato il disegno di legge di bilancio dello Stato per l'anno finanziario 2017 e per il triennio 2017-2019, con un capitolo specifico per le misure a sostegno della famiglia e uno stanziamento di 600 milioni di euro. “Interveniamo significativamente - ha spiegato il ministro per gli affari regionali e le autonomie, con delega alla famiglia, Enrico Costa - a sostegno dei nuclei familiari con figli da 0 a 5 anni, introducendo il premio alla nascita «Mamma domani» sul modello francese, da richiedersi già durante la gravidanza per le prime spese. Viene confermato il bonus bebè di 960 euro l'anno per i primi tre anni di vita. Si introduce il «buono nido»: un *voucher* per affrontare il costo della retta degli asili nido pubblici e privati. Sempre in chiave conciliazione famiglia-lavoro, viene confermato e rafforzato il *voucher* baby-sitter per le donne lavoratrici, che è stato particolarmente apprezzato nel 2016”.

Le anzidette misure a sostegno della famiglia rappresentano un indubbio passo in avanti, ma Assindatcolf insisterà affinché a tali agevolazioni venga aggiunta la deduzione totale del costo del lavoro domestico, misura che riscontra l'interesse di tutte le famiglie che ogni giorno si avvalgono di un aiuto per assistere i genitori anziani, malati o disabili o che ricorrono all'assistenza di una baby-sitter.

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

Borse di studio anno 2015/2016 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati. E quest'anno sono aumentate le borse di studio, passando da 109 a 120 per un importo complessivo pari a 260.000 euro.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che - non avendo superato i 40 anni - siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 58 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2015/2016 (3 delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 46 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2015/2016, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti da piano di studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2016; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali. Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 28.2.'17.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito internet www.ebinprof.it

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Titolari effettivi, novità per i trust con recepimento direttiva antiriciclaggio

La legge n. 170/16 conferisce al Governo la delega per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Ue (c.d. legge di delegazione europea 2015).

Tra le principali novità introdotte dalla legge si segnala, in particolare, l'articolo 15 recante i principi e i criteri da adottare per l'implementazione della nuova disciplina antiriciclaggio, in attuazione della direttiva 849/2015 (c.d. IV direttiva antiriciclaggio) e del regolamento 847/2015, relativo ai dati informativi che accompagnano il trasferimento di fondi.

La normativa italiana di adeguamento tenderà a graduare i controlli e le procedure antiriciclaggio in funzione del reale rischio concreto, nel rispetto dei principi e della normativa nazionale ed europea in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali.

Tra i destinatari delle nuove misure sono presenti anche i *trust*.

Con riferimento a questi ultimi, infatti, la nuova legge prevede la costituzione di un registro centrale dei titolari effettivi per *trust*, società, gruppi societari ed enti.

Le informazioni sui titolari effettivi dovranno essere registrate, a cura del legale rappresentante, in una apposita sezione ad accesso riservato del Registro delle imprese detenuto presso le Camere di commercio, in modo tale da renderle tempestivamente disponibili alle autorità competenti oltre che ai soggetti destinatari degli obblighi di adeguata verifica della clientela.

I prestatori di servizi relativi a società o *trust* ed i titolari effettivi dovranno, poi, essere provvisti di adeguati requisiti di professionalità ed onorabilità.

I *trustee* avranno l'obbligo sia di dichiarare di agire in tale veste nel caso in cui instaurino rapporti, anche occasionali, con soggetti destinatari degli obblighi di adeguata verifica della clientela, sia di fornire le informazioni circa la titolarità effettiva del *trust* alle autorità competenti.

I soggetti destinatari degli obblighi antiriciclaggio saranno anche tenuti a conservare i dati previsti, garantendo la loro utilizzabilità da parte delle autorità competenti attraverso l'integrazione di banche dati pubbliche.

La nuova normativa prevede altresì la possibilità per l'Unità di informazione finanziaria (Uif) di accedere a tutte le informazioni finanziarie ed amministrative, nonché alle informazioni giudiziarie ed investigative (queste ultime previa autorizzazione del Giudice). A livello comunitario è inoltre previsto uno scambio di informazioni tra le Unità di informazione finanziarie degli Stati membri.

Quanto alle sanzioni previste per eventuali violazioni, il testo approvato dal Senato dispone che queste debbano garantire il rispetto dei principi del *ne bis in idem* sostanziale e di effettività, proporzionalità e dissuasività.

Non può che osservarsi, con estremo favore, come le disposizioni realizzino a pieno il giusto equilibrio tra le esigenze di chiarezza e trasparenza richieste dall'ordinamento e quelle di efficienza che sono proprie dei *trust*.

BELLEUOPA

“Hitler, sperma e risse: la casta di Bruxelles”

“Il nazi-polacco che invita a provare il liquido seminale, l'austriaca che vuole corsi omo per bimbi e gli stalinisti che menano i rivali: ecco chi ci rappresenta”.

(Liberò 28.8.'16)


ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

«I quaderni del Mondo degli archivi»

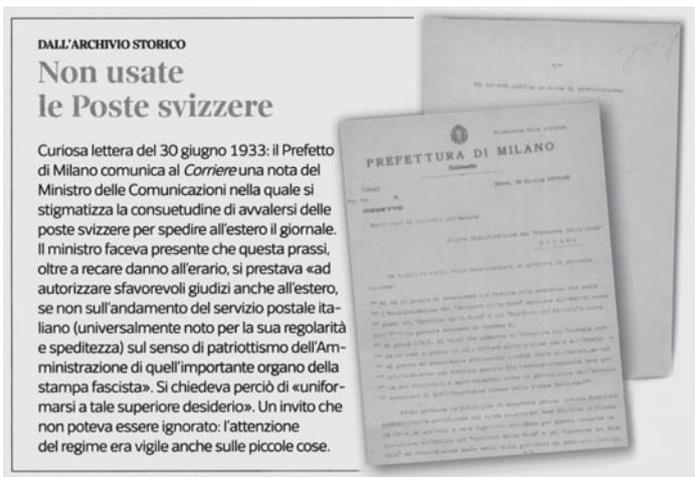
Ha preso il via a ottobre l'iniziativa «I quaderni del Mondo degli archivi», nuova sezione del sito Internet www.ilmondodegliarchivi.org, progetto editoriale nato nel 2006 per iniziativa dell'Anai (Associazione nazionale archivistica italiana) alla quale ha da subito contribuito la Direzione generale archivi (Dga) del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (Mibact). Nella sua terza serie, andata on-line il 16.4.'16, «Il Mondo degli archivi» è realizzata in collaborazione con l'Istituto centrale per gli archivi e con la redazione del San, il portale del Sistema archivistico nazionale.

La nuova sezione non è nient'altro che uno spazio dedicato a ospitare interventi più ampi e strutturati rispetto agli articoli di taglio informativo che costituiscono il nucleo principale del sito. Senza mirare all'elaborazione, articolazione e completezza proprie dei saggi più adatti ad essere accolti nella rivista «Archivi», o in altre pubblicazioni scientifiche, o in monografie ospitate in più qualificate collane editoriali, gli interventi che andranno ad arricchire questa sezione potranno assumere, di volta in volta, la forma di atti di giornate seminari, di *working paper*, di aggiornamenti provenienti da convegni di particolare interesse, di contributi di taglio interpretativo utili ad avviare una riflessione condivisa su vari temi.

La sezione è aperta alle proposte provenienti dall'esterno della redazione, che potranno essere inviate all'indirizzo mail redazione.mda-san@anai.org, unitamente a un *abstract* del contributo. Una volta che la proposta avrà ricevuto il consenso della redazione, l'autrice o autore potrà inviare il contributo, il quale, in ogni caso, sarà sottoposto a valutazione ai fini della pubblicazione. I contributi dovranno seguire le norme redazionali disponibili sul sito in questione e usare la pagina modello come schema.

È già on-line il primo numero dei quaderni dal titolo «Il Nome delle cose: Archivisti, bibliotecari e museanti al lavoro per costruire un linguaggio condiviso».

NEL '33 GIA' CI SI RIVOLGEVA ALLE POSTE SVIZZERE



RIBADITA CON FORZA LA FUNZIONE DELLA PROPRIETÀ DIFFUSA

Nel giorno in cui era prevista la presentazione in Parlamento del disegno di legge di bilancio (20 ottobre), Confedilizia ha fatto il punto – con una conferenza stampa nella Sala Einaudi della propria sede di Roma – sulla fiscalità immobiliare e sulle maggiori urgenze del settore.

Nel 2016, il gettito dei tributi gravanti sul comparto immobiliare è stimato dalla Confederazione in 50,8 miliardi di euro, così suddivisi: 9,2 di tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu, Tasi); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); 1 di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 9,6 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

Spicca, tra queste cifre, la tassazione patrimoniale che – con Imu e Tasi, nonostante l'eliminazione dell'imposizione sulla "prima casa" – rappresenta un carico di quasi il 150 per cento più alto di quello che era dato dall'Ici, in vigore fino al 2011.

In questo quadro, Confedilizia – pur ribadendo che ciò che occorrerebbe, per ragioni di equità e per esigenze di sviluppo, è una riduzione della pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro – indica alcuni interventi specifici mirati ad attenuare le conseguenze più gravi prodotte da questo eccesso di imposizione. Interventi che – qualora messi in atto – avrebbero un onere per l'Erario di circa 700 milioni di euro, corrispondenti a poco più dell'1 per cento del gettito totale dei tributi gravanti sul settore immobiliare.

Le misure proposte sono le seguenti: 1. Introduzione di una cedolare secca per le locazioni commerciali, con avvio sperimentale per nuove attività aperte in locali sfitti o per i "negozi di vicinato"; 2. Equiparazione del trattamento fiscale dei canoni di locazione abitativi e non abitativi non percepiti; 3. Previsione di un limite del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per i contratti di locazione a canone calmierato ("concordati" e per studenti universitari); 4. Proroga per un quadriennio della cedolare secca al 10 per cento per i contratti di locazione a canone calmierato; 5. Ripristino della deduzione Irpef del 15 per cento per i redditi da locazione; 6. Soppressione dell'Irpef sugli immobili non locati.

"Il settore immobiliare – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa



Al centro, il Presidente Spaziani. A sinistra, la dott.ssa Alessandra Egidio e a destra l'avv. Giovanni Gagliani Caputo

– è gravato da un macigno fiscale, soprattutto di tipo patrimoniale, 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 e lasciate deperire per mancanza di risorse. È un macigno che continua a determinare conseguenze disastrose per l'economia: impoverendo le famiglie, comprimendo i consumi, deprimendo il Pil, condizionando l'occupazione, strozzando il commercio, impedendo l'accesso all'abitazione da parte dei soggetti più deboli.

La proprietà diffusa – ha proseguito Spaziani Testa – svolge in Italia una funzione economica e sociale che non ha eguali: con l'attività di locazione di abitazioni

e locali commerciali, così come con la cura quotidiana di un patrimonio che è interesse di tutti mantenere vivo, sicuro, decoroso. Si tratta di famiglie che investono nel nostro Paese e che sono ricambiabili con una tassazione punitiva. Al Parlamento e al Governo – sino a fine anno impegnati nel varo della manovra per il 2017 – chiediamo di impiegare, nell'ambito di una manovra da 27 miliardi, 700 milioni in un settore, quello immobiliare, vitale per la crescita e per lo sviluppo".

Sul sito Internet confederale sono disponibili il video integrale della conferenza stampa – trasmessa in diretta sullo stesso sito – e le slide con i dati sulla tassazione immobiliare e le proposte di Confedilizia per la manovra economica.

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

IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, UNA FORMA INNOVATIVA DI COOPERAZIONE SOCIALE

di Sandro Scoppa*

Con il "partenariato pubblico-privato" – che riflette una manifestazione del principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118 della Costituzione – una pubblica amministrazione, che intende realizzare un progetto, consistente nella costruzione di un'opera e/o nella gestione di un servizio, qualificabili come pubblici o di pubblica utilità, affida la realizzazione, la gestione, il finanziamento (e in alcuni casi anche la progettazione), in tutto o in parte a operatori privati.

La codificazione del PPP è avvenuta per la prima volta nel "Libro Verde relativo ai Partenariati Pubblico-Privati e al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni" (Comunicazione Commissione UE 30 aprile 2004, COM 2004 n.327), nel quale sono state pure individuate le due macrocategorie di partenariato pubblico-privato, in base agli strumenti giuridici di attuazione: il primo, cosiddetto istituzionale, relativo a una cooperazione attuata attraverso un soggetto giuridico distinto (in genere, una società mista, pubblica e privata), con il compito di assicurare la fornitura di un'opera o di un servizio a favore della collettività; l'altro, di tipo contrattuale, basato invece sulla natura negoziale del legame di cooperazione (concessione di costruzione e gestione o concessione di servizi, finanza di progetto, global service, locazione finanziaria, ecc.), per il quale il nuovo codice degli appalti (d. lgs. 50/2016) ha introdotto per la prima volta una disciplina organica, dedicando alla stessa la Parte IV (artt. 179-199).

Nonostante le tipologie di "partenariato pubblico-privato" non riflettano forme di privatizzazione, si può tuttavia guardare con favore all'istituto, che è destinato a generare effetti positivi per la collettività. Infatti, può rappresentare non solo un'opzione da considerare con la massima attenzione, ma quasi un'inevitabile necessità, qualora i partenariati siano maggiormente destatalizzati, arricchiti di contenuti e di possibili configurazioni e, contestualmente, siano ampliati estendendoli anche ai cittadini. Le possibilità di PPP sembrano quasi infinite. L'auspicio è che siano finalmente colte le opportunità e abbandonati modelli desueti, avversi alle logiche del mercato e alla cooperazione sociale.

*presidente@confediliziacz.it

LALENTE
DI INGRANDIMENTO



Teetotaler

Il *teetotaler* è un termine inglese che indica chi si astiene completamente dal bere alcol. Deriva da *teetotalism*: un movimento nato nell'Ottocento, a Preston, in Gran Bretagna, e promosso dalla *Temperance Society* di Joseph Livesey, che propugnava l'astensione – come emerge dalle fonti dell'epoca – da "ogni liquore di qualità intossicante che sia birra chiara, birra scura, vino o spiriti forti, tranne nel caso delle medicine". Nell'uso colloquiale odierno si riferisce ad una scelta che può avere radici diverse: psicologiche, religiose, di salute o di semplice preferenza.

Bluetooth

Bluetooth è un sistema di comunicazione senza fili che permette – attraverso una frequenza radio a corto raggio – la connessione e lo scambio di dati fra dispositivi tecnologici di varia natura (telefoni cellulari, computer, stampanti ecc.). Il nome è ispirato a *Harald Blåtand* (*Harold Bluetooth* in inglese), re Aroldo I di Danimarca vissuto prima dell'anno 1000, abile diplomatico che unì gli scandinavi introducendo nella regione il cristianesimo. Un nome, quindi, ritenuto adatto per un protocollo capace di mettere in comunicazione dispositivi diversi.

RUOLI BONIFICA ED ALTRO

Per quanto – con riferimento ai Consorzi di bonifica – cancellata e non più vigente (cfr. *Arch. loc.* n. 3/16 e *Cn* n. 8/16), viene segnalato che in varie parti d'Italia i Consorzi di bonifica continuano a riscuotere la contribuzione obbligatoria a mezzo della normativa sui ruoli tributari esecutivi. Nel contenzioso relativo, si raccomanda di richiedere la produzione in giudizio di copia autentica del ruolo (per la parte interessata, ovviamente) al fine di controllare la coincidenza tra contribuenti iscritti nel ruolo e contribuenti ai quali il pagamento viene richiesto (magari neanche a mezzo cartella esattoriale, ma semplicemente tramite avviso).

Risulta altresì che, in alcune zone d'Italia, i Consorzi di bonifica tentano di riscuotere la contribuzione coatta tramite il provvedimento riguardante le entrate patrimoniali dello Stato. In questo caso, i contribuenti interessati sono invitati a rivolgersi alla Sede centrale (dott. Bertoncini) per informazioni, fornendo gli estremi esatti della normativa azionata (e pretesamente applicabile).

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

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

Gli strafalcioni grillini

In testa quello di Luigi Di Maio: «Come se io presentassi venti esposti contro Renzi, lo iscrivero al registro degli indagati, poi verrei in questa piazza e urlerei “Renzi è indagato”». Alessandro Di Battista, tuttavia, non è da meno. Su *YouTube* gira un video irresistibile: «Lei non mi interrompi», «...che le banche scrivono le manovre finanziarie». «Mi facci finire!» testuale. Il tutto accompagnato dalla celeberrima scena fantozziana. Filini: «Allora, Ragioniere, che fa, batti?» Fantozzi: «Ma, mi dà del tu?» Filini: «No, no, dicevo, batti lei?» Fantozzi: «Ah, congiuntivo?» Filini: «Sì!». Fantozzi: «Aspetti...».

(Sette, 7.10.'16)

Rafforzare i contratti a canone calmierato per risolvere i problemi abitativi dei giovani

“La ricerca che Censis e Nomisma hanno realizzato sul rapporto fra i giovani e la casa evidenzia forti carenze nell’offerta di soluzioni abitative per la fascia d’età 18-34 anni, per effetto di redditi insufficienti per una popolazione calcolata in circa 11 milioni di persone. Per sciogliere il nodo è necessario rilanciare l’affitto, soprattutto a canone calmierato, rimuovendo gli ostacoli – specie di ordine fiscale – che ne bloccano lo sviluppo”.

Lo ha detto il Presidente confederale intervenendo a Roma al convegno *Verso la “casa taxi”?* La domanda abitativa dei giovani, organizzato da Sidief (la società della Banca d’Italia aderente a Confedilizia) e dalla stessa Banca d’Italia.

“Le misure che servono – ha aggiunto Spaziani Testa – e che confidiamo di veder approvate nella manovra di bilancio per il 2017, sono, in particolare, tre. Riguardano i contratti di locazione «concordati» e per studenti universitari, caratterizzati da canoni più bassi rispetto a quelli di mercato. Proponiamo di: 1) stabilizzare la speciale aliquota del 10% della cedolare secca, attualmente prevista solo fino al 2017; 2) estenderne a tutta Italia l’applicazione, ora limitata ai Comuni considerati ad alta tensione abitativa (oltre che a quelli colpiti da calamità); 3) introdurre un limite alla tassazione patrimoniale Imu+Tasi (quadruplicatasi dal 2012 rispetto all’Ici) sugli immobili locati attraverso questi contratti. E’ inoltre essenziale favorire l’adeguamento dell’offerta alle esigenze della domanda, facilitando la riqualificazione e la trasformazione del patrimonio abitativo, anche attraverso i frazionamenti. Così come fondamentale è intervenire sulle dinamiche distorte che governano modalità e tempi di rilascio degli immobili sia in caso di morosità sia in caso di finita locazione”.

“Incentivare l’affitto – ha concluso il Presidente – significa favorire la mobilità dei giovani, per motivi di studio e di lavoro, più che mai necessaria in una società aperta e in una fase di grandi cambiamenti dell’economia come quella che stiamo vivendo. In questo quadro, il ruolo della proprietà diffusa – che da sempre ha garantito in Italia l’offerta di immobili in locazione – deve continuare ad essere fondamentale”.

Assoascensori chiede di rimettere la sua “tassa”

Assoascensori ha chiesto al Governo di rimettere la “tassa sull’ascensore”, vale a dire la norma – inizialmente prevista in uno schema di decreto del Ministero dello sviluppo economico, poi eliminata dal Consiglio dei Ministri – con la quale si obbligherebbero i proprietari di casa ad effettuare costosissimi interventi su tutti gli ascensori installati prima del 1999.

Poiché la richiesta viene motivata con l’esigenza di aumentare il livello di sicurezza degli impianti di ascensore esistenti in Italia, è bene ricordare che: 1) ogni sei mesi, per legge, gli ascensori sono sottoposti a manutenzione da tecnico abilitato o ditta specializzata, con verifica di paracadute, limitatore di velocità, dispositivi di sicurezza, funi, catene e attacchi, isolamento impianto elettrico e collegamenti con la terra; 2) ogni due anni, per legge, gli ascensori sono sottoposti a verifica dall’Asl o dall’Arpa o da un organismo di certificazione autorizzato dal Ministero dello sviluppo economico e notificato alla Commissione europea; 3) sempre per legge, qualora il manutentore rilevi un pericolo, deve fermare l’impianto, fino a quando non sia stato riparato, informandone il proprietario, l’incaricato delle verifiche periodiche e il Comune per l’adozione di eventuali provvedimenti di competenza.

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

Confidiamo che il Governo confermerà la propria scelta di non imporre a milioni di famiglie, già provate dalla congiuntura economica, una spesa che annullerebbe in un colpo solo gli effetti dell’abolizione della Tasi sull’abitazione principale, imponendo esborsi pari al doppio del gettito della Tasi stessa. La sicurezza non ne risentirebbe, essendo un mero pretesto.

Mercato immobiliare in calo da quando è arrivata l’Imu

“L’Istat ha segnalato – per il secondo trimestre del 2016 – un ennesimo calo dei prezzi delle abitazioni. Un calo che lo stesso Istat rileva essere iniziato alla fine del 2011, proprio quando il Governo Monti decise di triplicare la tassazione sugli immobili”.

La realtà, peraltro, è ancora più grave di quella evidenziata dall’Istituto di statistica. In molte aree del Paese le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori rispetto a quelle rilevate e in tanti altri casi i valori si sono addirittura azzerati, come avviene quando gli immobili sono del tutto privi di mercato, non riuscendo ad essere né venduti né dati in affitto.

Per cambiare questo stato di cose, la leva fiscale è l’unica strada. Confedilizia sta portando all’attenzione del Governo, in vista del varo del disegno di legge di bilancio, una serie di proposte di intervento sul settore. Proposte in grado, ad un tempo, di ridurre le iniquità per i risparmiatori dell’immobiliare e di rilanciare la crescita, il lavoro e i consumi. Non intervenire vorrebbe dire rassegnarsi alla crisi”.

Così il Presidente confederale in una dichiarazione a commento del rapporto Istat sul mercato immobiliare.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

IL VIAGGIO DI PIOVENE (31)

Arezzo

Arezzo è, come tutti sanno, città di monumenti insigni. A noi basterà ricordare che, in San Francesco, Piero della Francesca tocca uno dei vertici della pittura con il ciclo d'affreschi sulla *Storia della Croce*; ed è un'arte, la sua, così assoluta, priva di appigli discorsivi o sentimentali, che toglie la voglia di aggiungervi qualsiasi facile elogio declamatorio. Quasi un riverbero del prisma perfetto del ciclo d'Arezzo è l'altro affresco di Piero della Francesca, la gloriosa *Resurrezione* di Sansepolcro. E' probabile che la maggior parte di coloro che visitano la provincia siano attratti dalle opere di Piero, ancora il principale protagonista. Ad Arezzo si osserva bene quello che ho già notato in Toscana, una mistura singolare di bollente e di vecchio, come in certe bottiglie di vino generoso che lasciano un pesante fondo. E' una delle nostre province in cui la lotta di classe appare più viva e si sente incarnata nell'indole degli abitanti. Ma dopo averne avuto i segni, ci si incanterà a guardare due vecchi sagrestani che dormono su sedie di paglia, in simmetria come due statue, ai lati della porta di Santa Maria della Pieve dalla bellissima facciata barbarica. E San Francesco è tra le poche chiese d'Italia nel cui interno i contadini portano le biciclette, appoggiandole ai muri, nonostante l'opposizione dei frati.

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

La vita umana

La vita umana è lottante e questa attività è già di per sé, quando è condotta con lena e buon convincimento, un'opera che socraticamente vale la pena vivere: i mali particolari saranno affrontati, superati e forse vinti ma altri se ne proporranno perché il male in sé - la irrequietezza che la Vitalità si porta dentro come inquietudine della vita spirituale tutta - non può essere vinto o debellato senza procurare la fine della vita, della storia, del tempo.

Giancristiano Desiderio

"Eco-piano efficienza condominii", necessario risolvere i problemi aperti

In merito al piano - in preparazione da parte del Governo - di incentivi per il risparmio energetico nei condominii, il Presidente confederale, intervenendo a Prato nel corso di un convegno organizzato dalla locale Associazione territoriale di Confedilizia, ha dichiarato:

"La proprietà immobiliare diffusa è pienamente favorevole ad iniziative che mirino - attraverso una politica di incentivi - al miglioramento della qualità dei nostri edifici e all'accrescimento della loro efficienza energetica. Allo scopo, riteniamo che il rafforzamento della leva fiscale sia la strada giusta da percorrere.

Al Governo - impegnato su questi temi - chiediamo però di risolvere anzitutto un problema che sta creando confusione e disagi in milioni di condominii italiani. Un decreto legislativo del 2014 impone ad ogni condominio di verificare, entro quest'anno, se sia efficiente in termini di costi introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e, in caso positivo, di modificare in tal senso gli impianti di riscaldamento esistenti, pena pesanti sanzioni.

Il sistema previsto, però, presenta forti rischi di sperequazioni, tanto che da mesi si attende dal Governo un provvedimento correttivo della disciplina vigente, già passato dal Parlamento per i dovuti pareri.

Questa attesa ha creato nei condominii italiani uno stato di incertezza molto grave, soprattutto se si considera che il tempo disponibile per effettuare gli eventuali lavori è molto ridotto, dovendo essere necessario che gli impianti siano fermi e tenendo presente la pausa estiva.

Al Governo chiediamo allora due cose: da un lato, che vari al più presto il provvedimento correttivo atteso; dall'altro, che disponga la disapplicazione delle sanzioni fino alla fine del 2017, essendo ormai evidente l'impossibilità di pretendere il rispetto della normativa entro la fine dell'anno in corso".

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Molestie di diritto e molestie di fatto

Preziosa sentenza della Cassazione (n. 25219/15, inedita) a precisa definizione delle molestie di diritto e di fatto al conduttore. "Costituiscono molestie di diritto - ha detto la Suprema Corte - per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, cod. civ., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore; invece - ha proseguito la Cassazione - quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, cod. civ."

Responsabilità per fatto lecito dannoso e matrimonio

"La responsabilità per fatto lecito dannoso non ha carattere eccezionale poiché l'espressione «ordinamento giuridico» che accompagna, nell'art. 1175 cod. civ., 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. 25392/15, 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.

Fisco e lungaggini burocratiche

"In tema di benefici fiscali «prima casa», la forza maggiore - idonea ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia trasferito la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile nel termine previsto - deve consistere in un evento imprevedibile ed inevitabile, che può essere ravvisato nell'anomalo ritardo della P.A. nel concedere un'autorizzazione aggiuntiva conseguente alla complessità sopravvenuta di lavori di rifacimento di un vecchio stabile, poiché l'inefficienza e il non motivato ritardo dell'ente pubblico non rientrano nella sfera di disponibilità del contribuente". Lo stabilisce la Cassazione (sent. n. 25888/15, inedita).

Benefici fiscali prima casa, forza maggiore

"In tema di benefici fiscali cosiddetti «prima casa», la forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dell'acquirente di un immobile ubicato in un Comune diverso da quello di sua residenza, qualora egli non abbia trasferito quest'ultima nel perentorio termine di diciotto mesi dall'acquisto, deve consistere in un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente, di abitare nella prima casa entro il termine suddetto". Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 25457/15, inedita), nel rigettare il ricorso, ha ritenuto la sussistenza di forza maggiore negli ostacoli frapposti dall'inquilina all'esecuzione per rilascio in tre diversi accessi, con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

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: incontro con il ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Graziano Delrio; incontro con il presidente del Gruppo di Forza Italia alla Camera dei deputati, Renato Brunetta; incontro con il presidente del Gruppo Lega Nord alla Camera, Massimiliano Fedriga; incontro con il presidente del Gruppo Area popolare-Nuovo Centro Destra alla Camera, Maurizio Lupi, e con il deputato del medesimo Gruppo Paolo Tancredi; incontro con i deputati Pd della Commissione Bilancio della Camera Maino Marchi, Carlo Dell'Aringa e Simonetta Rubinato; incontro con il deputato Pd della Commissione ambiente della Camera Enrico Borghi; incontro con il presidente di Federturismo, Gianfranco Battisti; intervento al convegno *Verso la "casa taxi"? La domanda abitativa dei giovani*, organizzato da Sidief e Banca d'Italia. A Catanzaro, intervento a due convegni organizzati dalla locale Associazione territoriale Confedilizia. A Benevento, intervento al convegno "La termoregolazione degli edifici", organizzato dalla locale Associazione territoriale Confedilizia. A Torino, intervento al convegno "Smart condominio in smart city", organizzato dalla locale Associazione territoriale Confedilizia. Sempre a Torino, al convegno celebrativo dei 10 anni dell'Agiai. A Jesi (Ancona), intervento ad un convegno organizzato dalla Fiaip sul mercato immobiliare. A Galzignano Terme (Padova), intervento ad un convegno sul leasing organizzato da Assilea.



Catanzaro



Benevento



Padova

DIRITTO COSTITUZIONALE



PRESENTAZIONE

Luigi Luzzatti – un uomo che come pochi altri seppe unire la profondità del pensiero e la molteplicità degli interessi coltivati, con uno spiccato senso pratico ed anche organizzativo – dimostra negli scritti che qui vengono pubblicati il suo nitore morale, prima ancora che intellettuale. Nella sua magistrale introduzione, Michele Ainis ne prova poi la compiuta, e permanente, validità.

L'Associazione delle *Banche popolari e del territorio* è paga di aver reso onore, ancora una volta, a uno statista e a uno studioso che fece della diffusione delle banche locali (in tempi non contaminati da conati, e seri propositi, di bonapartismo economico) uno dei principali scopi della sua integerrima vita.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Associazione
Nazionale fra le Banche Popolari
e del territorio

QUI ESPERANTO

Post la eksplodo de la krizo, por kolekti 24 miliardojn da impostoj sur la nemoveblaĵoj, oni kaŭzis perdon de valoro takseblan inter 20 kaj 30 procentoj, tio estas inter 1000 kaj 2000 miliardoj da eŭroj (kio estas proksimume egala al 40 ĝis 80 obloj de la sumo akirita).

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dell'economista Paolo Savona: "Dopo l'esplosione della crisi, per raccogliere 24 miliardi di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra il 20 ed il 30%, ossia dai 1.000 ai 2.000 miliardi di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto)".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 353 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

BREVI

Algoritmi israeliani per la sicurezza

Il Foglio del 20.8.'16 parla di una *start up* israeliana – denominata "53N53" – che definisce "molto promettente": ha sviluppato un software che, grazie ad una serie di algoritmi, raccoglie segnalazioni "dai più disparati sistemi di allerta (telecamere, sensori, ed ogni altro dato utile)" trasformandole "in una mappa utile a un intervento in tempo reale", ai fini della sicurezza. In sostanza "il sistema apprende le criticità e le «regole», modifica il peso specifico di eventi particolari e propone le soluzioni più adatte".

"La follia del gatto vegano"

"L'ultima follia che coinvolge i nostri animali ha davvero dell'incredibile. Gli umani vegetariani e vegani stanno imponendo all'amico a quattro zampe un regime alimentare «innaturale». Abituato a crocchette di pollo e merluzzo bollito, si ritrova nella ciotola carote alla julien e finocchi".

Così scrive *Liberò* del 26.5.'16, che, nello stesso articolo, riporta il pensiero di un veterinario su questo fenomeno. Ecco le sue parole (che non hanno bisogno di commento): "Il gatto ha estremamente bisogno della carne per far lavorare bene il suo organismo (...). Un felino se non viene alimentato con carne avrà una sensibile carenza di taurina. Una carenza importante che va a compromettere il suo sistema immunitario. I primi problemi che ne derivano sono oculari e cardiaci. Una dieta vegana prolungata può provocare la cecità del gatto o peggio la sua morte".

ASSOCIAZIONI

Ai.Bi.

Ai.Bi.-Associazione Amici dei Bambini è un'organizzazione non governativa costituita da un movimento di famiglie adottive e affidatarie. Dal 1986 Ai.Bi. lavora ogni giorno al fianco dei bambini ospiti negli istituti di tutto il mondo per combattere l'emergenza abbandono.

Il Consiglio direttivo di "Amici dei Bambini" è costituito dal presidente, Marco Griffini, dal vicepresidente, Giuseppe Salomoni, e da Ermes Carretta, Cristina Riccardi e Sergio Bertoldo.

L'associazione opera in Italia con una sede nazionale e 29 uffici tra sedi regionali e punti informativi. Ai.Bi. nel mondo è presente in 31 Paesi, con sedi operative in Europa dell'Est, Americhe, Africa e Asia.

Al fianco di "Amici dei Bambini" operano altri due enti, l'Associazione di Fedeli La Pietra Scartata e la Fondazione Ai.Bi., che perseguono con un diverso mandato, secondo gli stessi principi e valori, la missione di promuovere e realizzare il diritto di essere figlio.

"Amici dei Bambini" aderisce attivamente al gruppo di lavoro per la Convenzione sui Diritti dell'infanzia e dell'adolescenza (Gruppo CRC), un network composto da 89 soggetti del terzo settore che da tempo si occupano della promozione e tutela dei diritti anzidetti.

Il gruppo CRC verifica, tra le altre cose, il rispetto della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti dell'infanzia da parte dello stato italiano.

L'associazione è presente su Internet www.aibi.it/ita/

Il peccato originale

Il peccato originale è la *felix culpa* dell'uomo che gli consente di essere libero giacché l'uomo non può permanere in uno stato beato o in una condizione priva di peccato - condizione, invece, che è della vita animale o almeno così ci sembra - e redime se stesso in un atto di rinnovo e di elevamento che non è fatto una volta per sempre ma sempre per una volta.

Giancristiano Desiderio

Contenimento della morosità nel servizio idrico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.p.c.m. 29.8.'16 che - in applicazione di quanto previsto dall'art. 61, comma 1, l. n. 221/'15 (c.d. collegato ambientale) - reca "Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato". In questa prospettiva il provvedimento demanda all'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico (Aeegsi) il compito di disciplinare: "a) le modalità e le tempistiche di lettura e autolettura dei contatori; b) le modalità di ammodernamento dei sistemi di misura e di lettura dei consumi; c) la periodicità e le modalità di fatturazione; d) le procedure di pagamento anche con definizione di piani di rateizzazione per importi determinati; e) le modalità di gestione dei reclami; f) le modalità di gestione delle controversie; g) le procedure di messa in mora dell'utente e di recupero del credito, assicurando una congrua tempistica per il rientro della morosità; h) le procedure per la disalimentazione degli utenti morosi".

Il decreto precisa, comunque, che "in nessun caso" potrà applicarsi "la disalimentazione" del servizio né agli utenti domestici residenti che versino "in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale" (da individuarsi da parte della stessa Autorità) ai quali dovrà essere "garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno", né alle "utenze relative ad attività di servizio pubblico" (individuate sempre dalla medesima Autorità).

L'Aeegsi - nel definire le direttive per il contenimento della morosità - dovrà prevedere, inoltre, "a tutela dell'utente" che la sospensione del servizio sia applicata: a) per le utenze domestiche residenti morose diverse da quelle che versino in condizioni di disagio economico-sociale, "soltanto successivamente al mancato pagamento di fatture che complessivamente siano superiori a un importo pari al corrispettivo annuo dovuto relativo al volume della fascia agevolata" (come determinata sempre dall'Autorità); "b) per tutte le utenze morose, solo successivamente alla regolare messa in mora degli utenti da parte del gestore e all'escussione del deposito cauzionale, ove versato, nei casi in cui lo stesso non consenta la copertura integrale del debito".

Spetterà sempre all'Autorità, infine, stabilire: "gli obblighi di comunicazione all'utenza da parte del gestore prima di procedere alla sospensione del servizio"; "le forme di rateizzazione che il gestore dovrà adottare per la definizione di piani di rientro in caso di morosità"; "le modalità di riattivazione del servizio in caso di sospensione"; le modalità di reintegro da parte dell'utente del deposito cauzionale escusso dal gestore".

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

È obbligatorio il verbale di consegna dell'immobile?

Le parti possono nell'ambito della loro piena autonomia decidere se redigere o meno il verbale di consegna dell'immobile oggetto della locazione. L'art. 1590 del Codice civile prevede che le parti redigano una descrizione della cosa (nonché degli accessori e delle eventuali pertinenze) per evitare contestazioni al termine del rapporto, al momento della riconsegna. In assenza di tale verbale, vige la presunzione (semplice e dunque superabile da idonea prova contraria) che l'immobile sia stato ricevuto dall'inquilino in buono stato di manutenzione.

Che fare se il conduttore non paga gli oneri accessori?

Secondo quanto previsto dall'art. 9 della L. 392/78 per poter ottenere il pagamento degli oneri accessori, il proprietario deve formalizzarne richiesta al conduttore. Il conduttore a sua volta deve provvedere al pagamento entro due mesi dalla richiesta medesima. Prima di effettuare il pagamento l'inquilino ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese, con la precisazione dei criteri di ripartizione, ed ha altresì diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In ipotesi di mancato pagamento, decorso invano il termine sopraindicato, il locatore può: a) attivare la procedura monitoria (ricorso per decreto ingiuntivo) per il recupero del credito; b) se la morosità supera il valore di due mensilità del canone, chiedere ex art. 5 L. 392/78, la risoluzione del contratto di locazione (fermo restando la possibilità di agire in via monitoria per soddisfare il credito).

Il conduttore può pretendere d'installare un'antenna pur in presenza di quella condominiale?

La facoltà d'installare l'antenna di ricezione di programmi televisivi o radiofonici individuale, in quanto diritto autonomo ed insopri-

mibile, è indipendente dall'esistenza originaria o sopravvenuta della antenna centrale condominiale. Il conduttore può pertanto sempre installare una propria antenna. Il diritto costituzionalmente garantito alla libertà d'espressione contempla infatti pure la facoltà d'installare personali strumenti di ricezione dei canali televisivi o radiofonici. Tale diritto supera dunque anche ogni eventuale divieto in materia posto da norme di rango inferiore.

Indennità d'avviamento anche per l'uso promiscuo?

In ipotesi d'immobili adibiti ad uso promiscuo o a diverse attività commerciali, la miglior giurisprudenza sostiene che l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spetti secondo la prevalenza dell'uso effettivo dell'immobile locato (in questo senso anche Cass., Sez. Un., n. 11501/1995). Individuata l'attività commerciale prevalente esercitata dal conduttore nell'immobile locato (tra le diverse cui lo stesso è adibito), è solamente a questa ed alle sue modalità concrete di svolgimento che deve farsi riferimento per accertare se ricorrano o meno le condizioni necessarie perché sia dovuta l'indennità di avviamento ex artt. 34 e 35 della L. n. 392/1978.

Inquilino molesto per il condominio. Ne risponde il locatore?

Il locatore non risponde di certo di eventuali comportamenti scorretti o addirittura illeciti del conduttore al quale ha locato l'appartamento. Il condominio interessato o i condòmini lesi, debbono dunque agire per ogni tutela del caso nei confronti diretti del conduttore.

Verbale di consegna

Oneri accessori e morosità

Conduttore e antenna parabolica

Indennità di avviamento ed uso promiscuo

Inquilino molesto

ASSICURAZIONI AVVOCATI

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.10.2016, n. 238, il decreto del Ministero della giustizia 22.9.2016, recante le condizioni essenziali e i massimali minimi delle polizze assicurative a copertura della responsabilità civile e degli infortuni derivanti dall'esercizio della professione di avvocato.

Il testo può essere reperito al seguente link:

http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2016-10-11&atto.codiceRedazionale=16A07253&elenco30giorni=false

La pubblicazione del provvedimento in questione determina l'obbligatorietà dell'assicurazione (per tutti gli avvocati esercenti la professione) a partire dal 10 ottobre dell'anno prossimo, e l'adeguamento della relativa polizza eventualmente già esistente, alle condizioni stabilite.

Francobolli e federe ci salvano

Un accurato riconteggio del valore degli album di francobolli custoditi nelle case degli italiani ha permesso all'Istat di rivalutare dello 0,01 per cento il Pil nazionale. Un ulteriore 0,01 per cento potrebbe provenire dai corredi di nozze dimenticati nei bauli, spesso ricchi di ricami e merletti, coprietto di ciniglia gialla, federe con le iniziali dei nonni: un inestimabile patrimonio sentimentale al quale – spiega l'Istat – è ora di attribuire anche il dovuto valore economico. Questo permetterà all'Italia, nel corso dei prossimi centotrent'anni, di rientrare lentamente nei parametri previsti dalle autorità economiche europee.

Slip e finanza

Ogni venti minuti la finanza internazionale guadagna settemila fantastiliardi digitando sugli smartphone, spesso con un dito solo, così non devono neanche appoggiare il sigaro. E un quindicenne di Silicon Valley, anche se non abita affatto a Silicon Valley, vendendo una app per la chat senza slip sullo smart, guadagna più di Alessandro Magno con il saccheggio della Persia.

(M. Serra, *L'Espresso* 2.10.'16)

TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE



SCADENZA DEL 31 DICEMBRE 2016

Novità decreto legislativo luglio 2016

Sul sito Internet di Confedilizia, video-guida con informazioni e suggerimenti per proprietari di casa e amministratori di condominio

Presso le Associazioni territoriali, analisi della situazione dei singoli condomini e assistenza per tutte le fasi dell'operazione



www.confedilizia.it

Dall'Ocse ricette vecchie e smentite dai fatti

In merito ad un recente documento dell'Ocse, l'organizzazione internazionale per la cooperazione e lo sviluppo economico, il Presidente confederale ha così dichiarato:

“Ci risiamo. Dopo l'Unione europea, ecco che, puntuale, arriva l'Ocse. La burocrazia internazionale – sempre allineata e coperta, sempre lo stesso club di funzionari finanziati con le nostre tasse – insiste nella pigra ripetizione della solfa sulla necessità che l'Italia sposti la tassazione sugli immobili per favorire la crescita”.

Dobbiamo ripeterci, ma ci costringono. In Italia la tassazione patrimoniale sugli immobili è stata triplicata a partire dal 2012: da 9 a 25 miliardi di euro ogni anno, quasi 100 miliardi di imposte patrimoniali pagate in 4 anni. Non è ancora abbastanza?

Nei prossimi giorni presenteremo alcuni dati per dimostrare, noi sì, che la realtà è opposta a quella propalata da Ocse e Commissione europea: le imposte sugli immobili – in particolare quelle di natura patrimoniale, slegate dal reddito – hanno effetti fortemente negativi sullo sviluppo. In Italia se ne sono accorti tutti gli imprenditori che hanno chiuso le loro attività, tutti i cittadini che hanno perso il lavoro, tutte le famiglie che hanno ridotto i loro consumi, tutti coloro che – attraverso l'affitto, distrutto dalla tassazione – avrebbero necessità di quella mobilità del lavoro che la stessa Ocse auspica. I burocrati, invece, no: non se se sono accorti”.



■ *L'islam non è terrorista. Ci sono gruppi fondamentalisti. Ad esempio il cosiddetto Isis che si presenta come violento. Ma non voglio parlare di violenza islamica, perché allora dovrei parlare anche di violenza cattolica. Uno uccide la fidanzata, un altro la suocera, questi sono cattolici battezzati e sono violenti*

PAPA FRANCESCO

da *Libero*, 2.8.'16

I fedeli hanno il diritto, e anzi talvolta anche il dovere, di manifestare e di rendere noto agli altri fedeli il loro pensiero su ciò che riguarda il bene della Chiesa (Codice diritto canonico, canone 212)

La borghesia "libera"

La borghesia in quanto vive e cresce soltanto nella libertà è in grado di svolgere una funzione mediatrice. La borghesia non media perché borghese ma perché libera, che è come dire che è la stessa coscienza della libertà ad essere in sé opera di mediazione.

Giancristiano Desiderio

il graffio L'inutile Boldrini

Alla Camera è scattata la guerra alla logorrea in forma scritta. L'obiettivo è far arrivare al governo interrogazioni chiare e soprattutto brevi, così da eliminare testi prolissi e verbosi. Se elimineranno anche le dichiarazioni verbali superflue, finalmente avremo zittito la **Boldrini**.

da *Libero*, 25.3.'16

Caos contabilizzazione, intervenire almeno sulle sanzioni

Rinvviare di un anno l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inadempienza all'obbligo di introdurre nei condomini sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, in modo da dare ai proprietari più tempo per adeguarsi.

È l'appello lanciato da Confedilizia in vista della scadenza del prossimo 31 dicembre, termine entro il quale in ogni condominio occorre installare i sistemi in questione. Sistemi – deve essere sottolineato – che non sono obbligatori in senso assoluto, ma, in linea con lo spirito della normativa, solo se viene preventivamente verificato che determinino efficienza e risparmio energetico.

In molti edifici, però, non è stato ancora possibile adempiere a quanto imposto dalla legge a causa del ritardo con cui è stato approvato il decreto che ha modificato le regole applicabili. E le prime accensioni dei riscaldamenti – unitamente all'impossibilità oggettiva per le imprese di soddisfare le innumerevoli richieste in questo senso – non consentono ormai più, in molte zone d'Italia, di intervenire per tempo. Così, il rischio che per molti condomini possano scattare sanzioni – da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare – è concreto quanto ingiusto. E a risentirne maggiormente saranno le fasce della popolazione economicamente più deboli.

Per Confedilizia, la situazione creata renderebbe necessaria una proroga del termine attualmente previsto. Poiché, però, la normativa europea impone sia il termine del 31 dicembre sia l'applicazione di sanzioni, una strada percorribile potrebbe essere quella di differire di un anno le misure delle sanzioni attualmente previste e, per il 2017, sostituirle con importi fortemente ridotti, nell'ordine del 5/10 per cento della misura più bassa oggi fissata. Ciò – se accompagnato da un atteggiamento degli organi preposti ai controlli consapevole delle gravi difficoltà determinatesi, non imputabili ai cittadini – consentirebbe a proprietari e amministratori di condominio di affrontare più serenamente il problema.

Per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase dell'operazione, è possibile rivolgersi alle Associazioni territoriali di Confedilizia.

Sul sito Internet confederale, all'indirizzo che segue, una video-guida sull'argomento:

www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione-del-calore/

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo siamo tutti inquilini. Dello Stato e del Comune

DALLE RIVISTE...

Habent sua sidera lites...

Unioni civili, coppie di fatto, patti di famiglia Regime giuridico delle strade vicinali Prestito vitalizio ipotecario

“Ancora su «Habent sua sidera lites»”: questo il titolo dell'articolo che Mario Cicala – ricordato Presidente della Sezione tributaria della Cassazione – scrive sul *Bollettino tributario* (n. 17/'16), in dialettico – e perspicace – confronto con Enrico De Mita, a proposito di due recenti sentenze della Cassazione (nn. 2616/'16 e 8551/'16) che hanno risolto in modo antitetico due controversie di pressoché identico contenuto. Di modo che uno dei due contribuenti si vede confermare il diritto alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. “prima casa”, mentre l'altro patisce l'accoglimento del ricorso dell'Agenzia delle entrate e si trova quindi a dover sborsare una somma che si può agevolmente ritenere per lui ingente. Sul numero precedente della stessa rivista, “Brevi note sulla motivazione dell'accertamento tributario e della sentenza nonché in tema di abuso del diritto” e, sul numero successivo, “Brevi note sui mali cronici della giustizia tributaria”.

Da *il fisco*, diversi articoli da segnalare. “L'impegno a trasferire la residenza nella «prima casa» agevolata e i casi di forza maggiore” di Massimo Genovesi (n. 39/'16); “Riflessi fiscali delle unioni civili: ricostruzione interpretativa con diversi aspetti da chiarire” di Saverio Capolupo (n. 37/'16); “Regime fiscale delle coppie di fatto: assimilazione solo parziale a quello previsto tra coniugi”, ancora di Saverio Capolupo (n. 38/'16); “Notifica a mezzo PEC del ricorso in Commissione tributaria da parte dell'avvocato” di Enrico Fronticelli Baldelli (n. 36/'16); “Effetti della (incerta) natura giuridica del patto di famiglia sul relativo regime fiscale”, sempre di Saverio Capolupo (n. 40/'16).

Su *Jus* (n. 2/'16) approfondito articolo di Gianni Loy in materia di diritto del lavoro e dottrina sociale della Chiesa.

Il trabucco (rivista – con grande passione diretta da Gian Paolo Ulteri – che prende il nome dall'antica misura piacentina) pubblica sul suo n. 4/'16 un articolo di Ettore Ditta sul regime giuridico delle strade vicinali.

Per finire, *Bancaria*. Che nel suo n. 9/'16 di quest'anno pubblica un approfondito studio di Enzo Mignarri su “Successioni e donazioni di strumenti finanziari: fiscalità e adempimento dei contribuenti e degli intermediari” e nel suo n. 7/8, sempre di quest'anno, un completo articolo di Andrea Baldini e Marco Causi (di quest'ultimo è ben noto l'apporto dato in sede parlamentare all'introduzione nel nostro ordinamento giuridico del nuovo istituto) sul prestito vitalizio ipotecario.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

RISOLVERE LA CRISI DELLA CASA PERCHÈ TORNI LA FIDUCIA

Alle banche l'invasione del regolatore europeo fa più danni dei tassi bassi

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Ieri alla Giornata del Risparmio dell'Acri una constatazione ha tenuto la scena: che la ripresa c'è, ma flebile («rimane stentata», ha detto il governatore). Cresce poi - si è anche sottolineato, in particolare da parte del ministro Padoa-Schioppa - il risparmio (si evita il rischio, infatti) e non crescono gli investimenti; e invece «il risparmio è il primo anello di una catena che diventa virtuosa solo se si trova il modo di convertirlo in investimenti e quindi in possibile crescita economica», ha detto il presidente Guzzetti. Sul tema ha insistito anche il presidente Patuelli nell'ambito di un intervento particolarmente incisivo: «Occorre che tutti rivalutino le funzioni economiche e sociali del risparmio connesse agli investimenti: le «politiche dei fattori» debbono attirare gli investimenti nazionali e internazionali verso impieghi produttivi, come quelli del risparmio canalizzati nelle banche». A fronte di questa constatazione quali sono i rimedi? Sul pubblico non si può contare. Lo ha detto, senza mezzi termini Visco: «Nel nostro Paese i margini per interventi pubblici di sostegno all'attività economica sono compromessi dal debito molto elevato». Dal canto loro

le banche sono state ridotte al punto in cui sono non tanto dai bassi tassi (che comunque non hanno creato un posto di lavoro, tantomeno hanno creato, come si vede, inflazione, solo fornendo invece alla speculazione un patto su cui esercitarsi) quanto da un regolatore (quello europeo) che pretende non di controllare ma di guidare in prima persona le banche, non curante nel modo più assoluto del principio di proporzionalità (che pure è uno dei principi fondanti dell'Unione Europea). Si tratta di un regolatore che, nel momento in cui si chiede al sistema di aumentare la redditività e in particolare di ridurre i costi (come ha fatto il governatore), scarica addosso allo stesso una normativa alluvionante che triplica i costi. Il dato che ha fornito Patuelli è eloquente: nel primo semestre di quest'anno sono stati emanati circa 630 provvedimenti per i settori bancario e assicurativo, con una media addirittura di cinque provvedimenti per ogni giorno lavorativo. A fronte di tutto questo due sono stati i temi del tutto assenti: quello della

crisi dell'immobiliare (che pure incide in modo determinate e a più titoli sui crediti deteriorati) e quello della salvaguardia della concorrenza nel settore bancario. Sul primo punto Patuelli ha opportunamente sottolineato che «per realizzare una svolta decisamente positiva rispetto agli effetti della grave e lunga crisi occorre ricreare quel clima di fiducia che è indispensabile per la ripresa economica, per incoraggiare il ciclo virtuoso del risparmio e degli investimenti». Ma la fiducia (che dipende dal comune sentire di milioni e milioni di persone) non tornerà mai finché anche in Italia, come in altri Paesi che in questo modo sono usciti dalla crisi, non si porrà mano davvero a misure che incoraggino la proprietà immobiliare diffusa (anziché quella, per la quale si trovano diverse centinaia milioni all'anno, di alcuni grossi investitori, tra cui la sifiq del mondo cooperativo); finché non si abbandonerà l'obiettivo - comune a pressoché tutti gli organismi internazionali - di far uscire dal mondo immobiliare le persone fisi-

che per sostituirle con investitori di alto bordo; finché si sposterà la tesi che la tassazione immobiliare non riguarda beni capitali (la cui tassazione, è accertato, è dannosa per la crescita del prodotto interno lordo) ma beni di consumo durevole (anche se gli immobili generano invece un reddito annuo permanente). Sul secondo punto, le banche di territorio (di cui proprio ieri la Banca d'Italia ha documentato quanto da più tempo scriviamo: che cioè sono più patrimonializzate rispetto alle grosse banche) intercettano il credito più di ogni altro tipo di banca. Essenziale è dunque difenderle e potenziarle (come si sta facendo in tutto il mondo: l'abbiamo di recente sottolineato su queste stesse colonne) anziché combatterle, come avviene da noi. Ciò fa il gioco soltanto del bonapartismo economico, che vuole eliminare la concorrenza, rappresentata e difesa proprio dalle banche di territorio, per instaurare un mercato oligopolista del credito che non gioverà ai consumatori e tantomeno all'erogazione del credito e alla crescita, ma soltanto a potentati dell'alta finanza internazionale.

*presidente Assopopolari

da MF, 28.10.16

Dal 2011 la casa è un bancomat Le tasse sono salite del 150%

Confedilizia chiede a Renzi 700 milioni per rilanciare l'immobiliare

Filippo Caleri
f.caleri@iltempo.it

Da Monti in poi la casa, che è stato sempre il grande amore degli italiani, è stata considerata dai governi alla stregua di un bancomat. La voracità del Fisco nel cercare risorse per coprire i buchi del bilancio pubblico si è sfogata mettendo le mani, senza pietà, nel portafoglio dei proprietari.

A calcolare il sacrificio è stata la Confedilizia secondo la quale la tassazione patrimoniale sugli immobili (principalmente Imu e Tasi), rappresenta oggi un carico di quasi il 150% più alto di quello che era dato dall'Ici, in vigore fino al 2011, nonostante l'eliminazione dell'imposizione

sulla prima casa da parte del governo Renzi.

«Il settore immobiliare è gravato da un macigno fiscale, soprattutto di tipo patrimoniale, che colpisce tutte le tipologie di immobili: quelli locati, quelli che non si riescono neppure ad affittare, le case di villeggiatura, quelle ereditate e lasciate deperire per mancanza di risorse», ha spiegato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Che ha chiesto per questo al Parlamento e al Governo, sino a fine anno impegnati nel varo della manovra per il 2017, di impiegare 700 milioni in un settore, quello immobiliare, vitale per la crescita dello sviluppo». In particolare tra le misure proposte dall'associazione che rappre-

senta i proprietari immobiliari vi è l'introduzione di una cedolare secca per le locazioni commerciali, con avvio sperimentale per le nuove attività aperte in locali sfitti o per i «negozi di vicinato». Nella lista degli interventi anche l'equiparazione del trattamento fiscale dei canoni di locazione abitativi e non abitativi non percepiti; la previsione di un limite del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per i contratti di locazione a canone calmierato; la proroga per un quadriennio della cedolare secca al 10% per i contratti di locazione a canone calmierato. Inoltre, il ripristino della deduzione Irpef del 15% per i redditi da locazione e la soppressione dell'Irpef sugli immobili

non locati. Confedilizia, infine, ha proposto l'agevolazione delle permuthe immobiliari e il blocco degli aumenti dei tributi locali.

L'associazione ha anche calcolato il gettito dei tributi derivanti dal comparto immobiliare nel 2016: 50,8 miliardi. In particolare 9,2 miliardi arrivano dai tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu e Tasi); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte catastali, imposta di successione e donazioni); uno di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro e imposta di bollo); 9,6 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

da IL TEMPO, 21.10.16

BELLITALIA

Gli "enti inutili" della Regione Lazio/1

"Dalle università agrarie alle comunità montane", nel Lazio sono "oltre duecento" gli "enti inutili".

(Il Tempo 8.8.'16)

Gli "enti inutili" della Regione Lazio/2

Nel Lazio, "i consorzi di bonifica erano 10": il collegato al bilancio della Regione "li ha tagliati a 4, per una superficie di 1.634.564 ettari. Vi aderiscono 363 Comuni e costano 20 milioni all'anno. Peccato che le competenze ambientali siano assegnate alle Province. Dunque, i consorzi di bonifica non servirebbero. Ma nessuno pensa di abolirli".

(Il Tempo 8.8.'16)

Venduti i debiti di Alpini, bersaglieri e Asl

L'esercito italiano non paga e così i debiti del "7° Reggimento Bersaglieri (150mila euro)", del "5° Alpini (103 mila)", del "Commando Artiglieria Contraerei (227mila)" e di "un'altra ventina di reparti delle Forze armate" sono stati venduti "a una società che dovrà recuperarli". Discorso simile "per alcune strutture sanitarie religiose che per cifre milionarie hanno erogato negli anni (a partire dal '95) prestazioni sanitarie a numerose Asl calabresi, campane e laziali senza ricevere un euro. Nemmeno Padre Pio ha fatto il miracolo e infatti la Fondazione Centri di Riabilitazione che porta il suo nome ha avuto l'ok dalla Conferenza Episcopale: a San Giovanni Rotondo (...) si sono liberati del credito cedendolo, insieme a quello di altri enti e cliniche, al criptico veicolo Pjt 2411. Affari suoi, adesso, con le Asl".

(Corriere della Sera 15.8.'16)

"Il cortocircuito della lite tra toghe che finisce davanti al Tar"

Il Tar è stato chiamato a dirimere un contenzioso tra la magistratura contabile e quella tributaria, nato "sull'interpretazione di una parola". È quanto scrive il *Corriere della Sera* del 17.8.'16, così commentando la vicenda: "Solo in Italia poteva accadere. Con i problemi che ha la nostra giustizia... Ma non sarà che la giustizia ha tutti quei problemi perché si pensa più a queste cose che a far funzionare i tribunali?".

Il mega tunnel mai finito

"La galleria della Guinza", tra Grosseto e Fano, iniziata nel 1989 e non ancora terminata, ci è costata finora "150 milioni".

(Corriere della Sera 6.5.'16)

Il business delle visite guidate ai Musei Vaticani

"Giubileo, l'assedio dei «saltafila»". Guadagnano 2,5 euro "per ogni straniero che «acchiappano» e portano in agenzia a comprare il biglietto" – dal costo di 50 euro – per visitare i Musei Vaticani: 20 euro per l'ingresso; 30 euro "per il servizio d'agenzia con visita guidata ed entrata «rapida»". Un prezzo per il cliente che è "il doppio di quello offerto online sul sito dei Musei Vaticani, dove acquistare un biglietto con prenotazione per saltare la fila e avere la guida con auricolari costa 27 euro a persona".

(Corriere della Sera 12.5.'16)

CORBEILLE

"Supermercato24"

"Chi l'ha detto che solo gli americani fondano idee di successo? Ma soprattutto chi l'ha detto che i giovani italiani sono tutti sfiduciati e senza lavoro? No, perché basta fare due chiacchiere con Enrico Pandian, veronese, classe 1980, per ritrovare fiducia nell'Italia. Per avere speranza che, alla fine, gli imprenditori nascono ancora. E che si può creare occupazione anche sfruttando la tecnologia, che con un clic elimina posti di lavoro. Segnatevi questo nome: Supermercato24. Una applicazione, utilizzabile da computer, iPad e smartphone. Basta iscriversi e fare l'elenco della spesa, poi un signore, il *personal shopper*, passerà al supermercato a riempirti il carrello ed entro un'ora i beni richiesti arrivano a casa. Sono finite le giornate perse in coda alla cassa o in mezzo ai reparti perché non sai dove sono i dischetti di cotone... Ovvio, tutto ha un costo, e questo servizio si paga. Ma poco. Cinque euro di commissione al *personal shopper* e un sovrapprezzo sulla spesa. Il tempo che si risparmia e la rapidità di consegna però possono rappresentare un risparmio superiore ai 10-15 euro di extra-costi. Fondata nel 2014, ora Supermercato24 conta quasi 250mila iscritti e quasi 40mila clienti, cioè gente che una volta alla settimana sfrutta questa novità tecnologica per farsi portare a casa il latte".

Così *Liberò* del 19.9.'16.

"La dieta? Sempre ma un giorno solo"

"È sufficiente stare a dieta un giorno alla settimana? Sì, è questa la strada per mantenersi in forma e in salute secondo Marc Mességué erborista, figlio d'arte, da 40 anni impegnato nello studio e l'utilizzo terapeutico delle erbe. «Fate la prova: scegliete un giorno, pesatevi e poi, per 24 ore eliminate dall'alimentazione sale, grassi, insaccati, formaggi, pasta e pane. Nessuno è costretto ad affamarsi: concessi 50 gr. di pane senza sale con la marmellata a colazione, a pranzo e a cena proteine e verdure, una mela a metà mattina e pomeriggio, due litri di acqua. A fine giornata avrete perso un chilo ma la maggioranza sono liquidi. Dopo una settimana li avrete riacquistati, tranne un etto, che moltiplicato per 52 settimane fa ben 5,2 chili in un anno». Un metodo di disintossicazione semplice «e per questo garanzia di riuscita» a cui Mességué dedica un libro «Basta un giorno» (Sperling&Kupfer) corredato di ricette e tisane".

È quanto scrive il *Corriere della Sera* in un articolo datato 3.9.'16.

"I cerotti che tengono su"

"C'è un motivo per cui la mia scollatura è sempre perfetta nelle foto. Basta tirarsi su il seno col nastro adesivo in modo che sia super sollevato. Ci vuole un po' per ottenere questo risultato ma fidatevi, ne vale la pena! Ho usato di tutto, perfino il nastro da imballaggio e il migliore è sicuramente quello da elettricista. Assicuratevi solo di non avere addosso olio o lozioni varie quando ve le tirate su col nastro. E poi preparatevi a stupirvi nel momento in cui lo toglierete!". Queste le parole della modella e attrice Kim Kardashian – personaggio molto seguito sui *social network* – riportate dal *Corriere della Sera* del 20.8.'16.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

I beni mobili e il rilascio

Il decreto legge 132/14, meglio noto come «Decreto giustizia», introduce una serie di misure volte a semplificare e ad accelerare il processo di esecuzione forzata, anche in materia di provvedimenti relativi a mobili estranei all'esecuzione. Per effetto della nuova formulazione ora è previsto, in particolare, che, quando nell'immobile oggetto di esecuzione si trovino beni mobili, l'ufficiale giudiziario intimi alla parte tenuta al rilascio di asportarli, entro un termine perentorio all'uopo assegnato e che, laddove tale termine trascorra infruttuosamente, lo stesso ufficiale giudiziario, su richiesta e a spese della parte istante, determini «il presumibile valore di realizzo dei beni» ed indichi «le prevedibili spese di custodia e di asporto». Nel caso in cui il valore dei beni in questione appaia superiore ai costi di custodia e di asporto, l'ufficiale giudiziario, sempre a spese della parte istante, dovrà nominare un custode. In difetto di istanza e di pagamento anticipato delle spese, i beni verranno considerati abbandonati e, salva diversa richiesta della parte istante, ne dovrà essere disposto «lo smaltimento o la distruzione». Tutto questo a condizione, tuttavia, che non appaia evidente «l'utilità» di procedere ad un tentativo di vendita senza incanto, secondo le modalità stabilite dal giudice dell'esecuzione. Ove così fosse si dovrà, infatti, procedere ad esperire tale tentativo e, nel caso la vendita andasse a buon fine, la somma ricavata dovrà essere impiegata per il pagamento delle spese inerenti la custodia, l'asporto e la vendita. L'articolo così riformulato, si applica ai procedimenti iniziati dall'11.12.'14.

*Presidente Centro studi Confedilizia

SANZIONI PER OMESSA O RITARDATA DENUNCIA IN CATASTO

Applicazione del principio del cumulo giuridico

di Vincenzo Mele

Il R.D.L. n. 652/1959 riguarda l'obbligo di denuncia in catasto delle nuove costruzioni o delle variazioni di unità immobiliari, da effettuare entro trenta giorni dalla data in cui queste sono idonee a produrre reddito.

Nel caso di denuncia in Catasto oltre tale termine di trenta giorni, è prevista una sanzione pecuniaria.

L'entità delle originarie sanzioni è stata aggiornata dapprima con Legge 311/2004, art.1, comma 338¹ in minimo € 258,00 e massimo 2.066,00.

Successivamente, con decreto legislativo n. 23/2011, art. 2, comma 12², detti importi sono stati quadruplicati a far data 01.07. 2011, arrivando al minimo di € 1.032,00 (258,00x4) e al massimo di € 8.264,00, destinando il 75% di tali sanzioni al Comune interessato.

Pertanto, fino al 30 giugno 2011 le sanzioni per omessa o tardiva dichiarazione catastale erano fissate da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 2.066,00, mentre, dal 1° luglio 2011 dette sanzioni sono state quadruplicate e rideterminate da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Dette sanzioni sono state applicate seguendo il criterio del "cumulo materiale" secondo cui la singola sanzione era moltiplicata per il numero delle unità presenti nell'unica dichiarazione Docfa.

La Direzione Centrale del Catasto dell'Agenzia delle Entrate con disposizione del 12 luglio 2016, sulla base di altra normativa fiscale, ha invece qualificato l'omissione o il ritardato adempimento come violazione di natura "formale" per la quale si applica il principio temperato del "cumulo giuridico", concludendo che, nei casi di tardiva presentazione di un Docfa (procedura informatica da utilizzare per denunciare in Catasto le nuove costruzioni o le variazioni di unità immobiliari esistenti), debba applicarsi un'unica sanzione, oltretutto quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio.

Di conseguenza, nel caso di una dichiarazione Docfa interessi più unità, la sanzione applicata sarà unica secondo il detto criterio del "cumulo giuridico", con un importo massimo non direttamente proporzionale al numero delle unità, con evidenti benefici.

Il provvedimento deve pertanto essere salutato positivamente poiché ribadisce un principio di civiltà giuridica pienamente acquisito, in tema di san-

zioni amministrative per le violazioni delle norme tributarie, sin dal 1997 (decreto legislativo n. 472/1997, art.12³).

Ci si attenderebbe la sua divulgazione non solo come disposizione interna agli Uffici, ma, nell'ottica del corretto rapporto con il cittadino, la massima diffusione alle categorie professionali e soprattutto, mediante idonea informazione con l'emanazione di specifiche istruzioni, all'ampio pubblico che potrebbe essere interessato anche all'eventuale rimborso di somme indebitamente esatte dall'amministrazione finanziaria.

L'auspicio infine è che l'applicazione pratica del riaffermato principio del "cumulo giuridico" avvenga in maniera uniforme sul territorio nazionale e secondo lo spirito del decreto legislativo.

Accade infatti che in alcuni Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio siano state emanate disposizioni secondo cui l'aumento della sanzione minima edittale di € 1.032,00 avviene per scaglioni secondo il numero di unità immobiliari contenute nella denuncia Docfa (da 2 a 5 unità la sanzione applicata è di € 1.032,00+25%=1.290,00, da 6 a 10 unità la sanzione è di € 1.032,00+50%=1.548,00, da 11 a 15 unità € 1.032,00+75%=1.806,00, oltre 15 unità € 1.032,00+100%=2.064,00).

In altri Uffici, invece, la sanzione è modulata in maniera del tutto differente (per due unità la sanzione applicata è pari a €1.032,00x2%=2.064,00 e per tre o più unità € 1.032,00x3%=3.096,00) tradendo, nei casi indicati di due o tre unità, l'aspet-

tativa della gradazione voluta dalla norma.

1) **LEGGE 30 dicembre 2004, n. 311 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005).** art.1 comma 338. "Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di cui all'articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dall'articolo 31 del medesimo regio decreto-legge n. 652 del 1939, come rideterminati dall'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 1989, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 1989, n. 384, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi previsti dagli articoli 20 e 28 del citato decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, sono elevati rispettivamente a euro 258 e a euro 2.066".

2) **DECRETO LEGISLATIVO 14 marzo 2011, n. 23 Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale.** Art. 2 "Devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare" comma 12. "A decorrere dal 1° maggio 2011, gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di dichiarazione agli uffici dell'Agenzia del territorio degli immobili e delle variazioni di consistenza o di destinazione dei medesimi previsti, rispettivamente, dagli articoli 28 e 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, sono quadruplicati; il 75 per cento dell'importo delle sanzioni irrogate a decorrere dalla predetta data è devoluto al Comune ove è ubicato l'immobile interessato".

3) "È punito con la sanzione che dovrebbe infliggersi per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio, chi, con una sola azione od omissione, viola diverse disposizioni anche relative a tributi diversi ovvero commette, anche con più azioni od omissioni, diverse violazioni formali della medesima disposizione".

VA BENISSIMO LA SPAGNA SENZA GOVERNO

Il miracolo economico è in Spagna. Senza governo da quasi un anno (nonostante le due tornate elettorali del dicembre 2015 e giugno 2016, dalle quali non sono uscite maggioranze in grado di governare il Paese) l'economia iberica vola.

Secondo le stime del World Economic Outlook (Weo) del Fondo monetario internazionale (Fmi), la Spagna chiuderà il 2016 con il Pil in crescita del 3,1 per cento, di gran lunga superiore ad altre realtà europee come il Regno Unito (+1,8 per cento), la Germania (+1,7 per cento) e l'Italia fanalino di coda (+1 per cento).

Non è però la prima volta che un Paese senza governo fa registrare una forte crescita economica. Già a cavallo tra il 2010 e il 2012 il Belgio rimase per 589 giorni senza governo, eppure la sua economia crebbe del 2,4 per cento.

A questo punto sarebbe il caso di provare anche in Italia...

Lotta di classe

L'ostracismo, la censura, lo scherno nei confronti di Croce – del suo pensiero, della sua opera, della sua rivista, della sua produzione editoriale – è un capitolo della lotta di classe con cui il Pci ha condotto la politica sul piano dell'azione e dell'ideologia.

Giancristiano Desiderio

Giornata del risparmio, Confedilizia: proteggere la proprietà immobiliare diffusa

"Se il Governo ritiene che il risparmio sia – come ha detto il ministro Padoa-Schioppa – uno dei punti di forza del Paese, ci aspettiamo che la legge di bilancio per il 2017 sia arricchita da interventi tesi a proteggere la forma di risparmio tradizionalmente più apprezzata dagli italiani, quello immobiliare". Lo ha detto il Presidente confederale a margine della 92ª Giornata mondiale del risparmio.

"Lo slogan della Giornata («La cultura del risparmio per la crescita») si attaglia perfettamente – ha aggiunto Spaziani Testa – alla proprietà immobiliare diffusa. Milioni di cittadini e di famiglie svolgono da decenni, impiegando i frutti del proprio lavoro nell'investimento immobiliare, una funzione economica e sociale indispensabile per l'economia italiana: garantendo l'accesso all'abitazione attraverso la locazione di immobili abitativi, anche a canone calmierato; favorendo il commercio e l'artigianato diffusi, mediante l'affitto di locali destinati a queste attività; stimolando decine di settori economici, con i relativi risvolti sull'occupazione, grazie agli interventi di manutenzione e ristrutturazione del patrimonio esistente".

"Nonostante queste incontestabili dinamiche virtuose, il risparmio immobiliare – ha rilevato ancora il Presidente confederale – è mortificato da alcuni anni da un'imposizione tributaria che – oltre ad avere impoverito, comprimendone i consumi, coloro che hanno scelto di investire in Italia i propri redditi – ha determinato effetti depressivi a catena. Per attenuare queste conseguenze negative, Confedilizia ha avanzato al Parlamento e al Governo una serie di proposte precise che, se realizzate, avrebbero un onere (700 milioni di euro) di poco superiore all'1 per cento del carico fiscale annuale sul settore immobiliare (50,8 miliardi). Si tratta del minimo intervento che possa pensarsi per un comparto che – di sola tassazione patrimoniale – ha subito, nel passaggio dall'Ici a Imu e Tasi, un aumento del 150 per cento".

CONFEDILIZIA

Sottoscritto un protocollo d'intesa per la valorizzazione degli immobili a garanzia di crediti incagliati

Confedilizia, unitamente a diciotto organizzazioni nazionali (Abi, Assoimmobiliare, Assovib, Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, e-valuations - Istituto di Estimo e Valutazioni, FIABCI - International Real Estate Federation, FIAIP, ISIVI - Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare, RICS Italia, Tecnoborsa, TEGoVA - The European Group of Valuers Association, T6 - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari) ha sottoscritto un protocollo d'intesa con il quale si intendono definire specifiche linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti incagliati, anche alla luce degli standard elaborati a livello nazionale ed internazionale.

Le organizzazioni aderenti hanno, tra l'altro, concordato di costituire un tavolo tecnico di lavoro nell'ottica di approfondire le iniziative ritenute più idonee per favorire l'efficienza delle procedure di vendita immobiliare e condividere le analisi con le competenti Autorità pubbliche, anche tramite l'elaborazione di documenti congiunti, e promuovere la diffusione di buone pratiche nella valutazione degli immobili a garanzia di crediti incagliati.

CASSA PORTIERI

C.so Trieste 10
00198 ROMA -

Telefono : 06 / 4425.1191-4791

Fax : 06 / 4425.1456

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

**OCCHIO
AL NOSTRO
PATRIMONIO
STORICO**

L'ANTIQUARIUM DI CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Varie interrogazioni parlamentari, un ministro ben disposto, due milioni di euro dalla Soprintendenza di Pompei e un'amministrazione comunale che non vuole decidere sulla cultura, sono alcuni - ha scritto Graziella Melania Geraci su *Il Giornale dell'arte*, n. 366/16 - degli elementi di una storia lunga quasi venti anni e che rischia di vedere compromessi gli 8 mila reperti archeologici dell'Antiquarium di Castellammare di Stabia (NA), chiuso dal 1997 perché inagibile e con carenze igieniche. Nato nel 1959, al piano interrato di una scuola media, come contenitore temporaneo, l'Antiquarium conserva i risultati della campagna di scavi dell'allora preside Libero d'Orsi sulla collina di Varano, dove insiste l'antica Stabiae con le sue ville romane. Il museo interrato di una scuola media, con un gran numero di affreschi di ogni tipo, dal II fino al IV stile, corredi funerari, lucerne, fibulae, vasi e lo scheletro di una donna morta durante l'eruzione del 79 d.C.

32

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

LE PROPOSTE DI CONFEDILIZIA

La proprietà immobiliare - che nell'ultima manovra ha apprezzato le precedenti - necessita di interventi incisivi. Ecco le maggiori urgenze - che comportano oneri - anche se in modo minimo rispetto a quanto richiesto - che altrettanto indubbiamente vanno messe in cantiere se si vuole...

Detassazione immobili commerciali locati

Il commercio e l'artigianato diffusi - che sono due preziose risorse del nostro Paese - sono stati sinora 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 per cento del canone di locazione; se si aggiungono le spese, si può arrivare al 100 per cento.

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

In via sperimentale, potrebbe essere introdotto un regime fiscale più favorevole - attraverso una cedolare secca - in caso di apertura di nuove attività economiche, eventualmente da parte di giovani ovvero per locali di minori dimensioni (esempio: esercizi di vicinato di cui all'art. 4 d.lgs. n. 114/1998, con superficie di vendita fino a 150/250 mq).

Misure per gli affitti a canone calmierato

Nel 2017 scadrà il periodo di applicazione dell'aliquota del 10% della cedolare secca sugli affitti, applicabile per i contratti di locazione agevolati (cosiddetti "concordati" o "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 locate attraverso questi contratti.

Schematicamente, si ritengono necessarie le seguenti misure per i contratti di locazione "concordati" (3+2) e per studenti universitari, caratterizzati da canoni più bassi rispetto a quelli di mercato:

1) stabilizzazione o rinnovo per un quadriennio (con possi-

bile estensione a tutta Italia) della speciale aliquota del 10 per cento della cedolare secca, attualmente prevista solo fino al 2017 - Oneri: nessuno nel 2017; 33 milioni di euro, a partire dal 2018

2) introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi, quadruplicatasi dal 2012 rispetto all'Ici, sugli immobili locati attraverso questi contratti - Oneri in caso di limite al 4 per mille: 40 milioni di euro

Deduzione redditi da locazione

Fino a qualche anno fa la deduzione Irpef per i redditi da locazione (a titolo di imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc.) era fissata al 25 per cento. Successivamente è stata ridotta al 15 per cento. Infine, la cosiddetta "legge Fornero" (n. 92 del 2012) l'ha portata al 5 per cento. 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 per cento, essa stessa insufficiente a coprire gli oneri - stimati in circa il 50 per cento - a carico dei contribuenti interessati. - **Oneri: 365 milioni di euro**

Irpef immobili non locati

È necessario eliminare la previsione normativa, di particolare iniquità, introdotta dalla legge di stabilità per l'anno 2014 (art. 1, commi 717 e 718, legge n. 147/13), **che prevede che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'Imu e alla Tasi, concorra alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali in misura del 50%. - Oneri: 297 milioni di euro**

Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i locatori (nella stragrande maggioranza dei casi piccoli proprietari) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare - soprattutto in questo periodo - inquilini disponibili. E su tali immobili improduttivi di reddito i locatori sono costretti, oltre a pagare l'Imu e la Tasi (solitamente con le aliquote massime), a so-

NOTIZIA PER LA MANOVRA 2017

...izzato una prima correzione dei gravi errori compiuti negli anni
...genze, sul piano fiscale, e le relative proposte: alcune di esse cer-
...agli oltre 50 miliardi di euro versati ogni anno dal settore – ma
...ole far ripartire l'economia (ed eliminare qualche iniquità).

stenere tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc.

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

Tassazione canoni non riscossi

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

Agevolazioni permute immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di **agevolare le permute immobiliari, riducendo o azzerando la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti**.

In qualsiasi forma tali agevo-

lazioni fiscali venissero introdotte, si tratterebbe di una misura che verosimilmente non comporterebbe perdite di gettito – visto l'esiguo numero di tali operazioni che si registra attualmente e considerate le imposte che si ricaverebbero dalle nuove transazioni – e che determinerebbe notevoli vantaggi. Essa, infatti, consentirebbe di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono inventuti; permetterebbe una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che – in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili inventuti – le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; impedirebbe ulteriore spreco di territorio per nuove costruzioni; alimenterebbe un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario; darebbe alle persone fisiche la possibilità di accedere ad abitazioni di maggior pregio sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

Estensione dell'esenzione Imu per gli immobili inventuti

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

Blocco aumenti tributi locali

Sarebbe opportuno confermare – anche per il 2017 – il divieto per le Regioni e gli Enti locali di aumentare le aliquote dei tributi e delle addizionali di loro competenza (art. 1, comma 26, legge n. 208/2015), estendendolo anche alla Tari. Ciò al fine di evitare aggravii della pressione fiscale su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale (abitazioni locate, negozi, uffici ecc.).

Lo Stato limite e l'impero della legge

Lo Stato limite; lo Stato il quale impone limiti alla violenza fisica, al predominio di un uomo sugli altri, di una classe sulle altre, il quale cerca di dare agli uomini le opportunità più uniformemente distribuite per partire verso mete diversissime o lontanissime le une dalle altre. L'impero della legge come condizione dell'anarchia degli spiriti.

Luigi Einaudi, *Verso la città divina*, in "Rivista di Milano", 20 aprile 1920

DIRITTO & ROVESCIO

*Le grandi tv generaliste italiane (compresi i Tg di Sky, che, di solito, si differenziano un poco dagli altri) hanno patito le pene dell'inferno per riuscire a dare le loro immagini sulla camera ardente di **Dario Fo** nel foyer del Piccolo Teatro di Milano e poi del funerale laico che è stato celebrato sulla piazza del Duomo. Lo spazio e i commenti dedicati al triste evento erano infatti in palese contraddizione con la poca gente che ha reso il suo omaggio all'attore. Al Piccolo, dove pure l'area era modesta, gli spazi vuoti erano tanti. E in piazza Duomo, in gran parte deserta, non c'era nessun tipo di folla. Chi ha organizzato l'evento si aspettava evidentemente più gente. Al funerale di **Umberto Eco**, ad esempio, c'era una folla che era almeno il triplo. Col senno di poi si sarebbe potuta scegliere una piazza più piccola. Ad ogni modo non è giusto che i Tg abbiano fatto i salti mortali con le telecamere per riuscire a far vedere ai telespettatori una folla che non c'era. È stata una deprimente presa per i fondelli. In diretta.*

da *ItaliaOggi*, 19.10.16

CINGUETTII
www.confedilizia.it

1-2) Lo Stato liberale ha stabilito che la corrispondenza indirizzata al Capo dello Stato non debba essere affrancata, per facilitare al popolo l'accesso a questa ultima istanza. I politici di oggi hanno stabilito che il ricorso al Capo dello Stato può essere fatto solo dopo aver corrisposto un "contributo unificato" di 650 euro. Sono gli stessi politici che, generalmente, invocano il superamento dello Stato liberale

A proposito. A mettere in soffitta il sistema Consorzi di bonifica, ci aveva provato anche Renzi (con la struttura di Largo Chigi). Ma poi, ha rinunciato...

1-2) Cosa avrebbero fatto e cosa avrebbero detto se quel che fa Erdogan lo facesse non dico un militare, ma uno qualsiasi che non fosse musulmano? Diritti umani a senso unico, strumentalizzati a fini politici, questo fanno quelle facce di bronzo di firmioli che conosciamo...

UN PO' DI TRIBUTARIO

Natura giuridica ed effetti del ruolo

Il ruolo è classificato dalla dottrina come "atto collettivo", in quanto riguarda una pluralità di soggetti e di iscrizioni. I suoi effetti giuridici nei confronti del singolo contribuente sono diversi, a seconda dei casi. Quando l'iscrizione è avvenuta in forza di un avviso di accertamento, il ruolo ne produce l'esigibilità, posto che, se il debitore di imposta era già sorto con l'accertamento, la successiva iscrizione nel ruolo è elemento preliminare e necessario della successiva procedura di esazione. Quando l'iscrizione avviene in base alla dichiarazione del contribuente, il ruolo opera come reiterazione di un obbligo che non solo era già sorto ma era anche già esigibile al momento stesso della dichiarazione: e di questo preesistente obbligo segna il diretto avvio all'esecuzione forzata. In pratica, se il contribuente non adempie a quanto intimatogli con l'avviso di accertamento, l'effettiva esigibilità si verifica con l'iscrizione a ruolo. Il mancato pagamento di quanto iscritto nel ruolo apre la strada all'esecuzione forzata.



Il ruolo non esplica effetti nei confronti di coloro che non vi sono iscritti: gli effetti sono limitati a coloro il cui debito di imposta è iscritto nel ruolo.

La proposizione del ricorso avverso il ruolo non sospende la riscossione e abbiamo accennato al fatto che in proposito è consentita l'iscrizione a titolo provvisorio di somme, sull'intero, che il contribuente deve versare sia all'atto della presentazione del ricorso che successivamente. La sospensione della riscossione può essere chiesta dal contribuente in due casi:

- alla Commissione tributaria, quale provvedimento cautelare a tutela dell'interessato, che deve dimostrare il fondamento dell'istanza secondo i parametri del *periculum in mora* e del *fumus boni iuris*;
- all'Agenzia delle entrate, come sollecito del suo potere di autotutela; in questo caso non va provato un danno per il contribuente e non deve esistere pericolo per la riscossione effettiva del credito dell'amministrazione.

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

LINGUA ITALIANA, DOMANDE E RISPOSTE

Quando si usa "insieme" e quando "assieme"?

Intanto diciamo che *insieme* è avverbio di più lunga vita e tradizione in italiano, tant'è che proprio a partire da *insieme*; con cambio di prefisso, nel Cinquecento, si conia *assieme*. Sarà anche per questo vantaggio cronologico che *insieme* ha potuto piegarsi a più usi, accumulando esperienze e versatilità.

Ci limitiamo a segnalare un paio di casi in cui *insieme* non sembra adeguatamente sostituibile da *assieme*: in caso di espressione di simultaneità, specialmente quando l'azione o comportamento sia esperito da un unico soggetto (*Franca piangeva e rideva insieme* è più adeguato di *Franca piangeva e rideva assieme*); preceduto da tutto, per indicare un'unica soluzione, una totalità continua (*era bollente, ma l'ha bevuto tutto insieme* è più adeguato di *era bollente, ma l'ha bevuto tutto assieme*).

Se poi passiamo alla categoria sostantivale, vedremo che, nell'accezione di 'complesso, unione di più elementi', *insieme* funziona decisamente meglio (*l'insieme del corpo elettorale*, non *l'assieme del corpo elettorale*) o non è sostituibile in accezioni specifiche, come 'combinazione di due o più capi d'abbigliamento o accessori, ideati e creati per essere indossati contemporaneamente' (*un insieme da sera*).



GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Ugo Bassani

Nasce a Mantova nel 1950, dove risiede con la moglie. È padre di due figlie (Silvia, manager a Parma nell'azienda di engineering della sua famiglia, e Stellina che - dopo la laurea in Scienze diplomatiche e internazionali - lavora in una Software house specializzata nello sviluppo di sistemi per la gestione del patrimonio immobiliare) e nonno di quattro nipotini.



Finiti gli studi classici, si è laureato in giurisprudenza all'Università di Parma ed ha frequentato prima la Scuola di Notariato di Milano e poi quella di Napoli.

Dal 1980 è un libero professionista specializzato in gestione di patrimoni immobiliari ed in consulenze legali in ambito civile e immobiliare, in particolare sui contratti, le locazioni e le successioni.

È stato, dal 1980 al 1996, socio e amministratore di "Società Frassine Azienda Agricola" e, dal 2004 al 2007, membro della Consulta della Camera arbitrale presso la Camera di commercio di Mantova.

Ricopre il ruolo di mediaconciliatore civile presso due Organismi di mediazione; è inoltre presidente dell'Associazione lombarda della proprietà edilizia nonché consigliere nazionale di Confedilizia e consigliere di Assotrust Immobiliari.

Tra le sue altre attività, si segnala che è stato socio fondatore e consigliere di "Lions Club Virgilio", presidente di "Round Table Mantova n. 20", socio fondatore e consigliere di "Mantova Liberale" associazione politico/culturale, nonché socio fondatore di "Mantova Ebraica".

Nel tempo libero coltiva e si dedica a innumerevoli passioni tra le quali il golf e l'automobilismo sportivo. Cultore della musica, suona il piano e si diletta con la fotografia.

Ripensare il reato di omicidio stradale

Una legge inutile e controproducente, lo dicono i numeri

I dati sugli incidenti stradali mortali non cambiano, nonostante l'entrata in vigore della nuova legge che introduce lo specifico reato di omicidio stradale. Tra la fine di marzo e quella di luglio si sono contati 235 incidenti mortali, mentre nello stesso periodo dell'anno scorso erano stati 280. Le omissioni di soccorso negli incidenti con feriti o deceduti, cioè i casi di pirateria stradale che erano stati all'origine delle proteste che hanno poi portato a emanare la nuova normativa, sono addirittura aumentati (556 casi contro i 484 dello stesso periodo dell'anno scorso). Così si conferma che i dubbi avanzati da chi (compreso questo foglio) temeva che l'introduzione di pene più pesanti avrebbe indotto ancora di più a cercare di sottrarsi alle proprie responsabilità con la fuga. Invece che un deterrente, la legge sembra si sia dimostrata, nel migliore dei casi, inutile, nel peggiore dannosa. Probabilmente se si fosse agito in modo esattamente opposto a quello che si è scelto sotto un'ondata emotiva, se cioè si fossero previste attenuanti robuste per chi presta soccorso immediato alle vittime dell'incidente che ha causato, l'effetto sarebbe stato diverso. Non si tratta di buonismo ma di buon senso. Gli

incidenti stradali sono un fenomeno che ha dimensioni tali da richiedere interventi complessi, dal maggiore controllo sia dei guidatori sia dei mezzi sia delle sedi stradali, alla educazione stradale, alla lotta contro i fenomeni legati all'alcolismo e alla droga. Scavalcare tutto questo con una norma demagogica e inefficace, dimostra superficialità e cedimento a pressioni comprensibili ma controproducenti. Mettere in carcere prima del giudizio invece che dopo i pochi pirati che si riescono a trovare non riduce il fenomeno criminale, anzi lo aumenta. Così si manca quello che dovrebbe essere l'obiettivo principale, ridurre i casi in cui un incidente che potrebbe non essere mortale invece lo diventa per il comportamento dell'investitore. L'idea che una procedura più severa e pene più pesanti fossero in grado di ottenere questo risultato era evidentemente infondata fin dall'inizio. Purtroppo i dati confermano questa previsione, il che dovrebbe indurre il legislatore a rivedere una normativa sbagliata, ma non c'è da sperarci. Quando si cede demagogicamente allo spirito vendicativo abbandonando le cautele della prevenzione, è quasi impossibile tornare indietro.

Pagano solo i proprietari

di **Giorgio Spaziani Testa***



«La strada per l'inferno è lastricata di buone intenzioni». Viene in mente questa frase di Karl Marx analizzando una proposta presentata ieri da alcuni esponenti del MoVimento 5 Stelle. Tra i principali obiettivi, infatti, ce ne sono due condivisibilissimi: «garantire il diritto all'alloggio a chi non può accedere al mercato degli immobili e a quello delle locazioni» e «prevenire e ridurre il consumo di suolo».

Come non essere d'accordo? Il problema, però, è il modo con il quale gli obiettivi - pur nobili - vengono perseguiti. E in questo caso, c'è poco da fare, la sostanza - per come la proposta è stata illustrata - è che al proprietario di un immobile «abbandonato» verrebbe imposto di scegliere fra due alternative, nessuna rispettosa del diritto di proprietà: a) obbligo di recupero «in proprio» dell'immobile, secondo direttive pubbliche; b) obbligo di cessione in comodato ad un «gruppo di autorecuperato», in cambio (si fa per dire) di 100 euro al mese. A parte l'indeterminatezza della definizione di immobile «abbandonato» - propria anche di una (pericolosa) norma della proposta di legge sul consumo del suolo già approvata da un ramo del Parlamento - il punto è l'approccio al problema. Si finisce per colpevolizzare i proprietari di immobili non utilizzati, senza rendersi conto che, se un edificio è in stato di abbandono, quasi sempre è perché il proprietario non riesce né a venderlo né ad affittarlo e non ha neppure i soldi per mantenerlo, visto il carico di tasse, soprattutto patrimoniali, alle quali è soggetto. Rispetto al 2011, ultimo anno dell'era pre-Imu/Tasi, gli immobili che il catasto definisce «collabenti», vale a dire ridotti in ruderi, sono aumentati del 65%. Vorrà dire qualcosa questo dato? Non ci si dovrebbe porre - finalmente - il problema del danno arrecato dalla triplicazione della tassazione patrimoniale sugli immobili? Se poi si vuole davvero intervenire d'imperio per il recupero di immobili «abbandonati», non sarà il caso di andare a cercare quelli - spesso non noti alle stesse amministrazioni pubbliche - di proprietà di Stato, Regioni e Comuni?

* *Presidente Confedilizia*

da *IL TEMPO*, 19.10.16

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

Come nacque il manuale Cencelli

A un giovane funzionario del partito, Massimiliano Cencelli, collaboratore in quel momento di Adolfo Sarti, venne in mente che se si voleva adempiere correttamente al metodo democratico, a cui i partiti erano tenuti in rispetto alla Costituzione, allora il «potere» andava diviso sulla base di principi democratici. Dunque gli incarichi di governo e quelli legati alla gestione di enti non elettivi e alle aziende di Stato andavano distribuiti avendo riguardo dei risultati elettorali di ciascuna forza politica presente nell'arco costituzionale. A loro volta i singoli partiti, sosteneva Cencelli, dovevano ripartire al loro interno gli incarichi di governo e tutto il resto in proporzione al peso congressuale di ogni corrente politica. Ergo, in rispetto al metodo democratico, ai Pontieri (corrente dc-NDR) che avevano riportato il 12 per cento dei voti congressuali andava assegnato il 12 per cento dei ministri spettanti ai democristiani, il 12 per cento dei consigli di amministrazione delle banche pubbliche di pertinenza della Dc e così pure per quanto concerneva le aziende di Stato e gli enti non elettivi.

Sarti restò stupito dalle idee del poco più che trentenne Cencelli. Perciò diede incarico al suo collaboratore di fare una dettagliata memoria delle sue osservazioni. Cencelli, rimbocatesi le maniche, in men che non si dica «mappò» con puntigliosa certezza il potere italiano. I ministri vennero divisi, sulla base del loro peso politico, economico e sociale in dicasteri di «classe A, B e C».

Sicilie, malavita preunitaria

A provare la presenza già nel regno borbonico di una malavita ben infiltrata nel tessuto sociale delle Due Sicilie, è il rapporto stilato nel 1858 dal Procuratore di Trapani Pietro Ulloa, il quale con lucidità annotava che in alcuni paesi siciliani vi erano confraternite definite guarda caso «partiti», così potenti da poter far esonerare anche un funzionario dello Stato o favorire la nomina di un altro.

La gramigna dell'alta burocrazia

Durante la Prima Repubblica gli elementi «politici» avevano una sorta di supremazia sui funzionari. Ora non è più così. La sempre minore levatura politica degli uomini che rappresentano la Seconda Repubblica ha fatto sì che gli spazi lasciati liberi siano stati occupati, anzi invasi, da una nuova casta rivelatasi ancora più famelica: quella dei dirigenti e dei funzionari della pubblica amministrazione. Spesso con livelli stipendiali che superano quelli del presidente degli Stati Uniti d'America.

(da: A. Parisi, *Enti inutili*
ed. Imprimatur)



da *ItaliaOggi*, 30.7.16

**La sentenza
(inedita)
della settimana**

**Ogni mercoledì
sul sito
Confederale**

www.confedilizia.it

BELLITALIA

**Trasmissione di denuncia,
denunciata**

Striscia la notizia "denunciata perché indaga sul fisco".
(Liberò 1.5.'16)

Chef pachistano per i profughi

Reggio Emilia. "Ai profughi non piace la nostra cucina. E la coop fa arrivare lo chef pachistano"
(Il Tempo 4.5.'16)

Togliatti e Croce

Ciò che Togliatti non poteva accettare di Croce era la sua filosofia della libertà e la spregiudicatezza di pensiero che criticava il marxismo sia come errata dottrina filosofica sia come aberrante realtà politica. Proprio quest'ultimo aspetto fu decisivo. Giacchè Croce, che ormai aveva individuato il totalitarismo di destra e di sinistra come una malattia mortale dello spirito europeo e mondiale, non si limitò più a criticare il marxismo come un'appendice sbagliata dell'hegelismo ma lo attaccò sul terreno più vivo e reale, ossia quello politico, dimostrando che là dove il comunismo si era affermato non era nato il regno della libertà e nemmeno il paradiso dell'uguaglianza, bensì una dittatura spietata e sanguinaria in cui i primi a pagarne le conseguenze erano i contadini, i proletari e i povericristi ridotti in schiavitù.

Giancristiano Desiderio

NON FIDATEVI

di [presunte] statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

Ma la Tasi non era una tassa sui servizi?

Il giorno dell'elezione del nuovo Presidente dell'Anci, il Presidente confederale ha così dichiarato: "Al nuovo presidente dell'Associazione dei Comuni, Antonio Decaro, facciamo i migliori auguri di buon lavoro. Non possiamo, però, non commentare la sua prima dichiarazione, nella quale propone di unificare Imu e Tasi poiché – rileva – si tratta di tributi identici «per base imponibile, contribuenti e riferimento alla rendita catastale».

Finalmente qualcuno che lo ammette: la Tasi – che finora ci è stata presentata come una tassa sui servizi – è in realtà, come Confedilizia ha detto fin dall'inizio, una vera e propria patrimoniale, come lo è l'Imu. Unificare i due tributi, quindi, sarebbe più che altro un'operazione di trasparenza.

Nel farlo, però, non bisognerebbe rassegnarsi all'idea della patrimoniale, come invece sembra sottintendere il presidente Decaro: occorrerebbe, al contrario, dare vita ad un vero tributo sui servizi.

Un'imposizione locale moderna dovrebbe fondarsi – a nostro avviso – sul collegamento con il territorio e quindi con i servizi forniti dall'ente locale al cittadino-contribuente. E una vera tassa sui servizi dovrebbe avere due caratteristiche essenziali: 1) realizzare un effettivo, e controllabile, collegamento fra tributo versato dal contribuente e quantità e qualità dei servizi ricevuti dallo stesso contribuente; 2) essere a carico del fruitore di tali servizi e quindi – nel caso dell'imposizione fondata sugli immobili – non già del proprietario del bene in quanto tale, bensì dell'utente dello stesso, e cioè di chi lo occupa (in caso di locazione, dunque, dell'inquilino).

Solo in questo modo può aversi, soprattutto sul fronte della spesa, quella responsabilizzazione degli enti locali che è connessa a qualsiasi forma di reale federalismo. Una responsabilizzazione, si badi, che avrebbe effetti anche sull'azione dei Governi nazionali. I quali – per restare al settore immobiliare – non avrebbero più la possibilità di realizzare con disinvoltura operazioni come quella attuata con la manovra Monti del 2011, quando è bastato aumentare da 100 a 160 un semplice moltiplicatore per determinare la triplicazione della tassazione sulle case e, per effetto di essa, la distruzione del settore immobiliare e dei mille altri ad esso collegati.

In attesa di riforme forse troppo ambiziose, ci aspettiamo intanto – per il 2017 – che la legge di bilancio confermi il divieto degli aumenti dei tributi locali, che andrebbe anzi esteso alla Tari".

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2016

16 Dicembre – Venerdì

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 novembre 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 novembre 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 novembre 2016; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2016, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il tratta-

mento di fine rapporto maturato nell'anno 2016.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2016, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

Tasi - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2016, pari al saldo dell'imposta dovuta (effettuando gli eventuali conguagli).

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)

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2016

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

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

La borghesia

Nell'ultima fase della sua operosa vita di pensiero e di azione, Benedetto Croce ha privilegiato soprattutto questo significato: la borghesia come ceti medio capace di tutelare l'interesse della comune libertà nei contrasti e nelle lotte di natura economica, sociale, politica.

Giancristiano Desiderio

Mussolini e Croce

Mussolini e i fascisti non uccisero Croce. A maggior ragione, pur volendolo, non potevano farlo neanche Togliatti e i comunisti. Allora, ci si regolò in altro modo. La prima strada tentata fu quella della delegittimazione.

Giancristiano Desiderio

La cultura politica italiana

La cultura politica italiana – e non solo la cultura politica – trasformò l'antifascismo in una clava ideologica da dare addosso all'avversario per squalificarlo e delegittimarlo e siccome l'antifascismo è solo una metà della mela si introdusse nella vita civile un morbo totalitario che, passato attraverso il terrorismo di sinistra e di destra, tuttora permane nella cultura italiana alta e bassa, intellettuale e popolare.

Giancristiano Desiderio

Filosofia, potere e opposizione

Mentre Giovanni Gentile portò la filosofia al potere, Croce la condusse all'opposizione: non solo facendo una scelta diversa ma mostrando anche che verità e potere non possono sposarsi perché la prima funziona solo come una critica del secondo e nei fatti è una ragionevole limitazione dei poteri umani che per loro natura tendono ad andare oltre se stessi per sconfinare nell'abuso e nella tracotanza.

Giancristiano Desiderio

Difensore dello spirito libero

Il mondo libero, antifascista e anticomunista, aveva in Croce il difensore dello spirito libero.

Giancristiano Desiderio

Canone tv, pubblicato il decreto che ne regola l'addebito in bolletta

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 94 del 13.5.'16, che, in attuazione dell'art. 1, comma 154, della legge di Stabilità per il 2016 (l. n. 208/15), regola l'addebito del canone Rai sulla bolletta della energia elettrica e il suo "riversamento all'Erario".

Per quanto di interesse, con riguardo all'anno 2016, viene precisato, in particolare, che nella prima fattura emessa successivamente all'1.7.'16 saranno "cumulativamente addebitate" tutte le (sette) rate scadute nell'anno in corso. A partire dal 2017, invece, il canone verrà addebitato mensilmente (da gennaio ad ottobre), per un numero complessivo di 10 rate. Le rate del canone incassate dalle società elettriche dovranno poi essere riversate all'Agenzia delle entrate entro il giorno 20 del mese successivo. Nei casi di addebiti non dovuti viene, invece, demandata ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate l'indicazione delle modalità di presentazione delle richieste di rimborso.

Tutto il sistema si basa su uno scambio di informazioni tra Agenzia delle entrate, Acquirente unico S.p.A. e imprese elettriche; scambio di informazioni che dovrebbe permettere di individuare con esattezza i contribuenti esentati e quelli che invece sono tenuti al versamento.

Sempre in argomento si segnala, peraltro, anche la recente Circolare dell'Agenzia delle entrate (la n. 29/E del 21.6.'16) che specifica "le regole di individuazione delle utenze residenziali addebitabili e le regole applicabili per determinare l'importo del canone da addebitare nelle varie casistiche". In particolare, di interesse è il primo aspetto relativo all'individuazione delle utenze. Vengono indicate infatti, come tenute al pagamento, le utenze con in bolletta la sigla D1 o D2 o D3 (queste ultime solo se effettivamente residenziali in base all'allineamento fatto con i dati dell'Anagrafe tributaria). Mentre, "nell'ipotesi in cui per un medesimo codice fiscale la coincidenza del luogo di fornitura dell'energia rispetto alla residenza risulti contemporaneamente verificata per più forniture, anche in seguito all'allineamento delle banche dati," viene precisato che il canone di abbonamento verrà comunque addebitato – secondo determinati criteri indicati nella stessa Circolare – su una sola fornitura.

Per maggiori informazioni sul canone tv in bolletta rimandiamo a *Confedilizia notizie* di aprile e maggio 2016. In più, è possibile consultare i siti Internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it), del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.it) e della Rai (www.canone.rai.it). Si segnala, infine, che la Sede centrale della Confedilizia ha diramato una Circolare alle Associazioni territoriali con tutte le istruzioni del caso per fornire assistenza agli iscritti sull'argomento.

Panorama dell'1.6.'16 dedica un ampio servizio ai centenari, evidenziando, in copertina, come raggiungere i cent'anni sia "sempre meno difficile" e come "i tanti italiani che ce l'hanno fatta" siano "allegri, attivi, sani (e se ne fregano della dieta)".

Più in particolare, nelle pagine interne della rivista, viene precisato come, in Italia (che è il secondo Paese nel mondo – primo è il Giappone – "come percentuale di ultra-longevi"), siano oggi in circa 820 a rientrare nella fascia di età tra i 105 e i 110 anni; 20mila coloro che hanno "solo" oltrepassato i 100; 17 quelli che hanno più di 110 anni. Le ragioni di come sia possibile arrivare a questi traguardi sono però ancora oscure: di certo è "tramontata l'idea che esistano uno o più singoli geni di lunga vita". Probabilmente la salute dei "superlongevi" dipende da una combinazione di fattori: "livelli più bassi di infiammazione, minore resistenza all'insulina (non ci sono diabetici tra i centenari), migliore metabolismo dei grassi".

Panorama cita anche uno studio recente del Cnr e dell'Università di Bologna che ha indagato sulla composizione della flora batterica intestinale (la quale sembra avere un impatto sulla salute in generale). Da tale ricerca è emerso che, come per tutti, con l'età "invecchia" anche l'intestino dei "supervecchietti": le specie di microbi "benefici" per la salute diminuiscono. Nel frattempo però, a differenza che negli altri anziani, in loro compaiono altre specie di batteri favorevoli "che fanno da contraltare a quelli negativi".

Un'altra novità di cui gli scienziati si stanno rendendo conto è che – con particolare riferimento al nostro Paese – "la longevità fa distinzioni in base al sesso, ma non ovunque": nelle Regioni dell'Italia settentrionale (come anche in Europa e in molte parti del mondo) "ci sono 5 o 6 centenarie per ogni centenario, mentre in Calabria e Sardegna sono due per ogni uomo". La spiegazione di questo dovrebbe risiedere nel "tipo particolare di dieta, con poca carne, che diminuisce il rischio cardiovascolare e di tumore, in particolare per i maschi che guadagnano così anni di vita".

Ciò che, invece, sembra essere una caratteristica che accomuna gli ultracentenari è l'amore per la vita: ottengono, infatti, "punteggi bassissimi nelle scale di valutazione per la depressione". Una indicazione senz'altro utile per chi aspira a raggiungere i loro traguardi.



www.confedilizia.it

**LEGGI
LA BACHECA-ARCHIVIO
DEI CINGUETTII**

Una voce indipendente
e birichina
sulla vita

**E UN MARE DI PUNGENTI
RIFLESSIONI
CONTRO IL PENSIERO
UNICO**



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MONDO
DI INFORMAZIONI
CHE NON TROVI
ALTROVE**

dal 7 ottobre 2016

**GLI AMMINISTRATORI
DEVONO POSSEDERE
L'ATTESTATO DI SUPERAMENTO
DEL CORSO
DI AGGIORNAMENTO
2015-2016**

**In assemblea
non farti cogliere impreparato
da nessun condòmino**

**L'imposizione immobiliare
va vincolata all'effettiva
capacità contributiva
di ogni soggetto.**

**Un presupposto
fondamentale
di un Fisco onesto, che
possa pretendere l'onestà**

Latino: ignorato in Italia, simbolo di identità nel mondo

«Alla strage di Parigi del 15 novembre dello scorso anno la Francia reagì anche mostrando agli occhi del mondo tre parole latine *Fluctuat nec mergitur* (cioè: «Pur sbattuta dai flutti non affonda») - il motto della capitale. E fu una dichiarazione di forza, di guerra e un incoraggiamento agli animi frastornati e percossi. Passata l'emozionalità di quei giorni, mi rimase, tra le tante drammatiche, una domanda: e noi? O meglio: e Roma, e l'Italia? Oltre al simbolo sacro del Tricolore, abbiamo in comune una parola, una frase scritta sul cuore? No, non l'abbiamo. E la domanda si trasformò: perché in lingua latina? Beh, mi risposi, è ovvio: quello francese è un popolo che viene da molto lontano e ciò gli dà forza e prestigio tali che meritano di essere riaffermati ogni giorno nel presente. Del resto, anche Londra ha un suo motto latino *Domine dirige nos* («Signore guidaci») e la Spagna e, guarda un po', l'Unione europea con il suo motto *In varietate concordia* («Concordia nella diversità»). Quindi perché stupirsi? Forza, prestigio e discendenza sono crediti che chiunque vorrebbe vantare eppure... Eppure ci sono gli abusivi, gli amabilmente abusivi. Gli Stati Uniti, ad esempio, con *E pluribus unum* («Da molti una cosa sola») e ben 17 dei suoi Stati hanno adottato un motto latino (...). Andando avanti con la curiosità si entra nell'apparentemente surreale, perché reale seppure incredibile. In Angola, cioè in Africa, come ad Andorra, il motto latino è *Virtus unita fortior* («La virtù unita è più forte») e sempre in latino sono i motti del Belize, delle Bermuda, di Mauritius (*Stella clavisque maris indici* - «Stella e chiave dell'Oceano Indiano»), di Panama, delle Seychelles, del Suriname con il suo *Justitia, pietas, fides* («Giustizia, pietà, fede»). Ma guarda un po' questi amabili abusivi... Ma gli si può dare torto? E perché mai? Hanno voluto imbellirsi con cosmetici latini, cioè italiani, certo estranei a loro, ma densi di eternità e di possanza di valori. Quindi, *nulla quaestio* (pardon). Tutto qua? Eh no. Domando: qual è il motto italiano? Mm... non c'è. E non c'è più neanche il latino nelle scuole, tranne che per alcuni giovanotti e signorine avventurosi».

Queste le (amare) parole del drammaturgo e scrittore Aldo Sarullo contenute in suo articolo pubblicato su *Liberio* del 26.5.16 e intitolato non a caso: «Motti latini in tutto il mondo, soltanto noi li snobbiamo».

L'intervento

Non sono bamboccioni. Restano in famiglia perché la casa ormai è un lusso

di **Giorgio Spaziani Testa***

Ildato di Eurostat sull'aumento del numero dei giovani italiani che fino a tardi non lasciano la casa dei genitori indica - al di là di fattori culturali e dei riflessi della situazione economica - un evidente problema di accesso all'abitazione. Così evidente che nessuno lo vede, preferendo attardarsi pigramente nei luoghi comuni sui bamboccioni o riproducendo la fotografia del solito film francese. Una ricerca di Censis e Nomisma sul rapporto fra i giovani e la casa, presentata solo pochi giorni fa ad un convegno organizzato da Sidief (la società immobiliare della Banca d'Italia), evidenzia forti carenze nell'offerta di soluzioni abitative per la fascia d'età 18-34 anni, dovute alla persistenza di redditi insufficienti in capo a una popolazione calcolata in circa 11 milioni di persone. Redditi che non consentono di accedere né al mercato della compravendita né a quello della locazione.

Per sciogliere il nodo è necessario rilanciare l'affitto, soprattutto a canone calmierato, rimuovendo gli ostacoli - specie di ordine fiscale - che ne bloccano lo sviluppo. E' questa, infatti, la modalità di accesso alla casa che negli altri Paesi avanzati costituisce la normalità, soprattutto fra i giovani. Fra le misure che Confedilizia ha proposto al Governo per la manovra di bilancio 2017, ve ne sono due che vanno in questa direzione e che si concentrano sui contratti di locazione "concordati" e per studenti universitari, a canone inferiore a quello di mercato: 1. previsione di un limi-

te del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per gli immobili locati con questi contratti, che dal 2012 hanno visto quadruplicarsi la tassazione patrimoniale (l'onere sarebbe di soli 40 milioni di euro); 2. stabilizzazione, o rinnovo per un quadriennio, della speciale aliquota del 10 per cento della cedolare secca, in scadenza a fine 2017 (l'onere sarebbe pari a zero nel 2017 e di 33 milioni a partire dal 2018). È inoltre fondamentale intervenire sulle dinamiche distorte che governano modalità e tempi di rilascio degli immobili sia in caso di morosità sia in caso di finita locazione. Così come essenziale è favorire l'adeguamento dell'offerta alle esigenze della domanda, facilitando la riqualificazione e la trasformazione del patrimonio abitativo, anche attraverso i frazionamenti. Incentivare l'affitto significa favorire la mobilità dei giovani, per motivi di studio e di lavoro, più che mai necessaria in una società aperta e in una fase di grandi cambiamenti dell'economia come quella che stiamo vivendo. In questo senso, il ruolo della proprietà diffusa - che da sempre ha garantito in Italia l'offerta di immobili in locazione - è fondamentale, ma bisogna incentivare e non scoraggiare le famiglie che, con il loro risparmio, svolgono questa importante funzione economica e sociale. Con 40 milioni di euro, nell'ambito di una manovra di 27 miliardi, si darebbe un primo segnale. Poiché non è una questione di risorse, se non si interviene vuol dire che manca la volontà politica di affrontare questo problema.

*Presidente Confedilizia

Prorogata l'ordinanza sulla tutela "dall'aggressione dei cani"



È stata nuovamente prorogata di ulteriori 12 mesi (con ordinanza del 15.7.'16 del Ministero della salute, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 7.9.'16, n. 209) l'ordinanza del 6.8.'13 (come successivamente modificata) contenente norme per la tutela dell'incolumità pubblica "dall'aggressione dei cani". Tale proroga è stata disposta, tra l'altro, in quanto – "nelle more dell'emanazione di una disciplina normativa organica in materia" – vi è la necessità – a detta del Governo – di "rafforzare il sistema di prevenzione del rischio di aggressione da parte dei cani basato non solo sull'imposizione di divieti e obblighi per i proprietari e detentori di cani, ma anche sulla formazione degli stessi per migliorare la loro capacità di gestione degli animali, diffondendo in maniera capillare su tutto il territorio nazionale la cultura del possesso responsabile degli animali" (mediante percorsi formativi su base volontaria, ai sensi del decreto ministeriale 26.11.'09).

L'ordinanza prorogata dispone, fra l'altro, che:

1. il proprietario di un cane è sempre responsabile del benessere, del controllo e della conduzione dell'animale e risponde, sia civilmente che penalmente, di danni e lesioni a persone, animali o cose provocati dall'animale stesso;
2. chiunque, a qualsiasi titolo, accetti di detenere un cane non di sua proprietà ne assume la responsabilità per il relativo periodo;
3. ai fini della prevenzione di danni o lesioni a persone, animali o cose, il proprietario e il detentore di un cane devono: a) utilizzare sempre il guinzaglio a una misura non superiore a mt 1,50 durante la conduzione dell'animale nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico, fatte salve le aree per cani individuate dai Comuni; b) portare con sé una museruola, rigida o morbida, da applicare al cane in caso di rischio per l'incolumità di persone o animali o su richiesta delle autorità competenti; c) affidare il cane a persone in grado di gestirlo correttamente; d) acquisire un cane, assumendo informazioni sulle sue caratteristiche fisiche ed etologiche nonché sulle norme in vigore; e) assicurare che il cane abbia un comportamento adeguato alle specifiche esigenze di convivenza con persone e animali rispetto al contesto in cui vive;
4. è fatto obbligo a chiunque conduca un cane in ambito urbano di raccogliergli le feci e di avere con sé strumenti idonei alla raccolta delle stesse.

A parte quest'ultimo punto (ormai di generale, spontanea osservanza, così come per le bottigliette di acqua) lasciamo ai lettori ogni commento..., solo sottolineando che con questa sensibilità/nehghittosità il Governo non può fare davvero molta strada!

Il Parkinson e i cani infermieri

"Due cuccioli pelosi potrebbero dare una gran mano (ops zampa!) contro i sintomi del Parkinson. O almeno è così per i pazienti ultrasettantenni che prendono parte al percorso sperimentale di *pet-therapy* avviato dall'ambulatorio di riabilitazione dell'Irces Inrca – Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico per Anziani – di Ancona. Protagonisti di questo programma riabilitativo sono Luna, un *golden retriever* di due anni, sensibile e amante del contatto fisico e Pulce, un *beagle* di tre anni, dallo spirito collaborativo, vivace e socievole. Grazie al sostegno di queste due cagnoline sono stati registrati progressi significativi nei pazienti. In particolare, sono migliorati il tremore, la rigidità e la capacità di rilassamento (...). Il percorso consiste in esercizi di contatto con il cane: da semplici carezze e spazzolate fino ad attività più dinamiche e ludiche, tra cui passeggiate al guinzaglio, il lancio della pallina, il salto dell'ostacolo e del cerchio, il tira e molla, il passaggio all'interno di un tubo e così via. Tutti i giochi apparentemente banali, ma che per un malato di Parkinson possono fare la differenza. Dopo un'iniziale difficoltà, i partecipanti hanno dimostrato di gradire la vicinanza e il contatto con l'animale, ed è stato verificato l'effetto benefico dell'esperienza nello stimolare la vitalità degli anziani e una maggiore propensione nell'affrontare poi le altre terapie".

Così *Il Messaggero* del 14.9.'16

Dove deve fare i bisogni?

Una domanda che mi viene rivolta da chi ha un cucciolo, è "come faccio ad insegnargli a non sporcare in casa?" "Con tanta pazienza, esercizio e attenzione" è la mia risposta.

Consideriamo che spesso la cucciolata viene lasciata in un locale apposito dove chi alleva provvede a lavare plurigiornalmente il pavimento, per cui per il cucciolo non c'è mai stata delimitazione degli spazi dove sporcare tranquillamente e dove no. Cominciamo con il passo giusto. Il cane ha necessità fisiologiche soprattutto in alcuni momenti della giornata che vanno conosciuti e sono: dopo mangiato e bevuto, dopo un periodo di gioco intenso, quando si sveglia. In tutti questi momenti, va accompagnato fuori e lodato quando sporca. È chiaramente impegnativo controllare tutti questi momenti, ma se siamo attenti, verremo ripagati a breve termine, perchè il cane capisce molto in fretta quali sono i luoghi di vita comune che non vanno sporcati e quali gli angoli che possono essere utilizzati per i propri bisogni. Dopo un po' di tempo dovremo imparare a riconoscere i suoi atteggiamenti, raspare o uggolare vicino alla porta oppure continuerà a correre da noi verso la porta e talvolta troveremo urina vicino all'uscita, segno questo che non abbiamo riconosciuto una sua richiesta. Quando il cane sporca in casa va sgridato con un secco "no!!" se lo si coglie sul fatto e portato immediatamente fuori, se si vede dopo, va allontanato dalla nostra vista e solo allora viene pulita la parte. Difficile? Forse all'inizio impegnativo, richiede pazienza e costanza e deve coinvolgere tutta la famiglia, ma in qualche tempo si potranno apprezzare le risposte positive.

*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

Valutazione delle proposte immobiliari (e consumo energetico)

Tegova predispone ed edita, dal 1980, gli *standard* di valutazione europei. A Bruxelles, lo scorso maggio, ha presentato l'ottava edizione della pubblicazione EVS 2016 - *The Blue Book*. Per aggiornare gli *standard*, al fine di avvicinarsi alle differenti esigenze provenienti dalle 65 organizzazioni, in rappresentanza di oltre 50 Paesi, aderenti a Tegova, è stata avviata un'ampia consultazione pubblica. Tra i principi informatori dei nuovi *standard* particolare attenzione è stata attribuita alle normative europee esistenti, nonché a quelle di nuova emanazione, in quanto ad esse si riconosce una crescente influenza sulle metodologie di valutazione della proprietà. Tra queste vi è l'efficienza energetica degli edifici residenziali. Proprio per tale motivo i tecnici valutatori di Tegova hanno dedicato un capitolo della pubblicazione alle correlazioni tra la valutazione e l'efficienza energetica. Molte persone sono, difatti, interessate ai costi relativi ai consumi energetici di una abitazione. L'Unione europea, al riguardo, è intervenuta più volte sull'argomento con molteplici provvedimenti normativi sia con riferimento alle nuove costruzioni sia di quelle esistenti. La versione digitale della pubblicazione è reperibile all'indirizzo: <http://www.tegova.org/en/p5724f2c7ea5f9>

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

Lo storicismo crociano

Lo storicismo crociano è per sua natura avverso al totalitarismo e non si lascia ricondurre alle tessere di partito, alle cattedre universitarie, al conformismo e al servilismo intellettuale.

Giancristiano Desiderio

Trasformismo politico-parlamentare

Il trasformismo politico-parlamentare è poca cosa rispetto al trasformismo intellettuale e morale delle classi dirigenti che riescono a digerire di tutto, soprattutto le proprie pecche e le proprie responsabilità.

Giancristiano Desiderio

Il proprio destino

Sono sempre stati pochi coloro che hanno saputo accettare il proprio destino fino in fondo senza svendere fedeli e avventure. I più, invece, hanno imparato a barcamenarsi e ad essere, come disse Montale in riferimento agli intellettuali prima in camicia nera e poi in camicia rossa, "galleggianti".

Giancristiano Desiderio

L'IMPOSSIBILE UNICREDIT

Nel settembre 2008, il crollo della Lehman s'abbatte come un maglio sulle spalle della banca e sulla testa di Profumo. Ci vuole un aumento di capitale, quasi tre miliardi di euro finanziati in gran parte dalle fondazioni azioniste. Non basterà. Arrivano 4 miliardi nel 2010 e 7,5 miliardi nel 2012. Cominciano le prime cessioni e non è esattamente il taglio dei rami secchi. Intanto, Profumo viene disarcionato nel settembre 2010, esce con una superliquidazione di 38 milioni di euro, ne devolve due in beneficenza e si mette a fare il banchiere per conto proprio. Il timone spetta a Ghizzoni e sono anni di navigazione procellosa. Il capitale netto scende da 67 a 50 miliardi tra l'uscita di Profumo e il 2015, il valore delle azioni passa dai sei euro ai due euro e pochi centesimi attuali, i bilanci 2011 e 2013 chiudono con forti perdite in particolare dopo aver svalutato con grande senso della realtà molti crediti inesigibili.

Cinque anni fa il sostituto di Alessandro Profumo arrivò in nove giorni con una scelta interna: Ghizzoni era entrato da giovane e aveva percorso tutti i gradini uno per uno. Oggi sono stati i soci forti a chiedere la sua poltrona, ma sono divisi sul futuro, su chi scegliere e sul che fare. Lunedì 16 maggio il capo azienda si era visto invadere l'ufficio da alcuni soci scontenti per i risultati e per il titolo che dall'inizio dell'anno ha perso in Borsa la metà del suo valore. Il malessere montava da tempo, anche se l'ultima goccia è caduta con il fallito aumento di capitale della Popolare di Vicenza, garantito da Unicredit. Gli azionisti "pesanti" hanno affrettato il passo e hanno imposto le dimissioni alla cieca, cioè senza avere in mente un ricambio. E sì che Unicredit è una Sifi, una banca sistemica, vigilata dalla Bce e dunque - per questioni di forma e di sostanza - non è certo un bene che resti acefalo a lungo. Il governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco ha chiesto di fare presto. Ma i padroni della banca non sanno che pesci pigliare e decidono di affidarsi ai cacciatori di teste.

La compagine eterogenea e frastagliata non ha un'unica idea su cosa fare nella banca e della banca. Gli arabi si lamentano perché perdono invece di guadagnare. I libici sono azionisti passivi. Gli americani chiedono di risolvere il titolo in Borsa e insistono nel razionalizzare che vuol dire soprattutto tagliare posti di lavoro. Le fondazioni cercano di difendere i gioielli di famiglia. Che senso avrebbe vendere Fineco, la società di gestione dei capitali che ha sempre prodotto profitti? Gonfierebbe i portafogli dei soci, ma impoverirebbe la banca. Così come ridurre la presenza nell'Europa centro-orientale, vendendo alcune aziende di credito. Anche se Unicredit sarebbe più leggera, meno sistemica e meno bisognosa di capitali. Perché su una cosa sembrano tutti d'accordo: evitare un altro aumento di capitale. E secondo le stime degli analisti c'è bisogno almeno di cinque miliardi di euro.

da *IL FOGLIO*, 25-26.6.'16

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

» Zuppa di Porro

di Nicola Porro

Giù le mani dalla casa, la vera pensione fai da te

In Italia da anni gira una barzelletta, che fa ridere nessuno: gli immobili non sono granché tassati. Per fortuna che in modo molto chiaro la Confedilizia e il suo presidente Giorgio Spaziani Testa, ci riportano con i piedi per terra e ci forniscono i dati veri sulla tassazione. Partiamo dal dato complessivo. Nel 2016 lo Stato ha incassato, sotto varie forme, la bellezza di 50,8 miliardi di euro da imposte sulle case. 9,2 miliardi provengono dai cosiddetti di tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare secca): sono quattrini che vanno a colpire il reddito dei proprietari di casa. Ma come vedremo non si tratta della fetta più grossa della torta. La parte maggiore delle entrate arriva da vere e proprie imposte patrimoniali: tra Imu e Tasi il comparto pubblico incamera 22 miliardi. Per dare una proporzione si tratta del 150 per cento in più rispetto a quanto avveniva fino al 2011, quando si pagava la sola Ici. Appuntatevi questo numeretto. Vi

può essere utile quando in qualche salotto vi dicono che in Italia la patrimoniale non esiste. Falso. Se avete un immobile, e non è prima casa, la patrimoniale c'è, eccome. Anche se si tratta di un quartierino preso al mare di pochi metri quadri e di relativo valore. La lista non finisce certo qua. Nove miliardi arrivano dai



SETTORE IN CRISI
Molti immobili hanno perso valore

tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); uno dai tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); e altri 9,6 miliardi da tributi più disparati: Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica. La somma, l'abbiamo detto, sfiora i 51 miliardi l'anno. Tra l'altro si tratta di imposte il cui peso in termini assoluti cresce di anno in anno. Ma in termini relativi le cose vanno anche peggio. Soprattutto se si ha a che fare con imposte patrimoniali. I prezzi delle case sono stati falciati dalla crisi e proprio dalla loro nuova tassazione, e dunque in termini relativi, si pagano sempre più imposte per beni che hanno perso parte del loro valore. Una cosa da pazzi. Confedilizia fa alcune proposte ragionevoli. A patire dall'introduzione di una cedolare secca per le locazioni commerciali, e l'equiparazione del

trattamento fiscale dei canoni di locazione abitativi e non abitativi non percepiti. Infine sembra di buon senso liberale la previsione di un limite del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per i contratti di locazione a canone calmierato («concordati» e per studenti universitari). La casa, gli immobili per gli italiani, non ci stancheremo di dirlo rappresentano quello che per il mondo anglosassone sono i fondi pensione. Gli italiani hanno investito nella casa i propri risparmi. È la pensione fai da te. Che la saggezza di un popolo di risparmiatori ha fatto sua negli ultimi decenni. Tassare la casa equivale a tassare il risparmio. Che è sempre bene ricordarlo, è il prodotto della propria attività lavorativa, al netto della gigantesca tassazione reddituale che ci affligge. Insomma si tratta di una doppia tassazione. Viepiù ingiusta. Oltre che inefficiente dal punto di vista macroeconomico.

INTERVENTO

Tasse sugli immobili commerciali locati, qualcosa si muove

di **Giorgio Spaziani Testa**

È iniziato il percorso che porterà, a fine anno, al varo della **manovra economica** per il 2017. Anche in vista di questo appuntamento, nei mesi scorsi **Confedilizia** ha messo in evidenza - in ogni sede - la necessità di una riduzione del **carico fiscale sugli immobili**, che rimane elevatissimo anche dopo l'inversione di tendenza impressa con la **legge di stabilità dello scorso anno**.

Gli interventi più urgenti sono molti: dalla detassazione degli immobili non abitativi locati all'aumento della deduzione per i redditi da locazione; dalle misure per gli affitti a canone calmierato (stabilizzazione ed estensione della cedolare del 10%, limite alle aliquote Imu-Tasi) alla soppressione dell'Irpef per gli immobili non locati; fino all'eliminazione dell'imposizione sui canoni non riscossi.

Ma **Confedilizia** ha da tempo individuato una priorità (fermo restando il resto) nella detassazione degli immobili commerciali locati, come negozi e uffici. E su questo piano qualcosa inizia a muoversi.

Il commercio e l'artigianato si sviluppano per lo più in locali di proprietà di tanti piccoli risparmiatori che investono negli immobili commerciali i frutti del loro lavoro. E lo stesso discorso vale per molti uffici.

Da molto tempo, la redditività di questi beni è del tutto inesistente e i proprietari cercano di disfarsene. L'insieme di ben sette tributi (Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, Tasi, Registro, Bollo) porta ad erodere tra il 60 e l'80% del canone di locazione. Se si aggiungono le spese,

si può arrivare al 100%. E poi c'è il rischio morosità.

Anche per questo, nelle strade delle nostre città aumentano ogni giorno i locali vuoti e spesso abbandonati: se ne stimano 650 mila, un terzo del totale.

È urgente intervenire con misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio, il crescere del degrado e l'aumento dei rischi per la sicurezza. Dovrebbero essere valutate riduzioni sia dell'imposizione patrimoniale, attraverso uno specifico limite di legge alle aliquote Imu e Tasi, sia di quella erariale, con l'introduzione di una cedolare secca, che nel 2011 **Confedilizia** ha ottenuto per le locazioni abitative e che ha dato risultati molto soddisfacenti.

Poiché lo spazio (e il coraggio) per l'adozione di misure forti - che pure sarebbero necessarie - è difficile da trovarsi, **Confedilizia** ha proposto al Governo di accettare almeno l'idea di procedere per gradi, prevedendo inizialmente un regime fiscale più favorevole - attraverso una cedolare secca - in caso di apertura di nuove attività economiche, eventualmente da parte di giovani. E il Governo ha dato una prima risposta - positiva - con il viceministro dell'Economia Enrico Morando, che nel corso del nostro tradizionale convegno di Piacenza, in settembre, ha assunto un impegno forte sul punto.

Anche in Parlamento comincia a muoversi qualcosa, come dimostra una risoluzione bipartisan approvata qualche giorno fa dalla Commissione Finanze della Camera dei deputati.

I segnali ci sono, ora bisogna agire.

Presidente Confedilizia

da **24Ore**, 15.10.16

A PIACENZA

Casa pubblica a un immigrato: 5 euro all'anno



CASCINA La casa contestata

Da una parte l'associazione dei proprietari di case di **Confedilizia**, che si indigna. Dall'altra il Consorzio di bonifica di Piacenza, a ribattere che in fondo non c'è alcuno scandalo nell'aver affittato a un canone simbolico di cinque euro l'anno un immobile a un proprio dipendente di origini straniere. Ma la miccia è ormai innescata, ed è solo l'ultimo atto di un lungo braccio di ferro tra l'ente pubblico e l'associazione di categoria. Quello che questa volta fa gridare allo «spreco di denaro pubblico» e alla «disparità di trattamento tra un dipendente straniero e i normali cittadini» è **Corrado Sforza Fogliani**, già presidente di **Confedilizia**, è una delibera approvata dal comitato amministrativo del consorzio sul finire del 2015 con cui si concede per tutto l'anno in corso la «casa di guardia» dell'ente che sorge nelle campagne di Gallo di Fiorenzuola d'Arda, a un operaio agricolo. Un'abitazione in piena regola, dunque,

concessa al lavoratore senza la previsione di alcun canone di locazione, ma a patto che questi provveda alle spese accessorie. Si tratta peraltro di un rinnovo del comodato, visto che l'immobile è diventato «da anni», come si legge nella stessa delibera, la casa dell'uomo e della sua famiglia, che il consorzio non fa che riassegnare di anno in anno. Sempre senza pretendere alcun canone d'affitto, se non i simbolici cinque euro.

Una scelta che il presidente **Fausto Zermani** giustifica con lo stato «modesto» dell'immobile e con il vantaggio per il consorzio di poter contare su un inquilino che ne scongiuri il degrado e l'abbandono. E che al contempo con la sua presenza assicuri una funzione di «vigilanza» e di «custodia» sull'area circostante, visto che la casa è adiacente ad alcuni stabilimenti consortili. Pertanto «si ritiene opportuno che resti abitata dalla stessa persona che l'ha occupata in questi anni». Un po' meno opportuno secondo **Sforza Fogliani**, di certo «non rispettoso di tutte le persone in difficoltà che sognerebbero di vivere senza pagare affitti. Siamo abituati agli sprechi milionari del Consorzio; non è certo questo il caso - precisa - visto che si tratterebbe al massimo di 5 mila euro l'anno. Ma è una questione di principio nei confronti di tutti gli altri cittadini. Se l'ente pubblico intende dare in affitto un suo immobile a queste condizioni, deve fare un bando, non assegnarlo a propria discrezione rinunciando a qualsiasi entrata». **LB**

da *il Giornale*, 6.5.16

Archivio cinguettii

Cliccando sul cinguettio dell'home page del sito Confedilizia accedi a tutti i cinguettii finora pubblicati

Domotica ed agevolazioni fiscali

Tra i 999 commi dell'articolo unico della legge n. 208/15 (legge di stabilità 2016), vi sono una moltitudine di disposizioni normative che devono trovare attuazione in successivi atti amministrativi. Tra queste vi sono le detrazioni fiscali per le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative (comma 88 del citato articolo 1).

Tali disposizioni sono, altresì, volte ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti ed a garantire il funzionamento efficiente degli impianti.

Per tale tipo di spesa non è stato fissato uno specifico tetto per la detrazione massima, che si applica nella misura del 65% anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Attualmente, però, non è possibile procedere al perfezionamento dell'adesione alle predette agevolazioni in quanto la documentazione che, obbligatoriamente, deve essere trasmessa all'Enea, non è ricevibile da parte dell'Ente medesimo in assenza delle indicazioni operative che devono essere varate dai Dicasteri a ciò preposti.

SEGNALAZIONI

Roberta Sassatelli, Marco Santoro, Giovanni Semi, *Fronteggiare la crisi*, il Mulino ed., pp. 338 con ill.

Come cambia lo stile di vita del ceto medio, con riferimento peculiare ai consumi (segnatamente l'alimentazione), alla scuola, alla cultura, alla casa: la discesa dei consumi modifica il costume.

Ubi Fides Ibi Libertas, a cura di Samuele Penna e Davide Riserbato, pref. di Matteo M. Zuppi, Cantagalli ed., pp. 320

In memoria del cardinale Giacomo Biffi, arcivescovo di Bologna, personaggio di forte rigore e di solido spessore teologico, sono raccolti studi, ricordi, testimonianze sulla sua vita, sulla sua opera, sulla sua attività.

Istituto Storico per il Pensiero Liberale Internazionale, *ILiberali in Assemblea Costituente (1946-1948)*, a cura di Loredana Pellé Stani, saggio introd. di Fabio Grassi Orsini, Rubbettino ed., pp. 462

Un'antologia d'interventi pronunciati alla Costituente da liberali (ben oltre i confini degli iscritti al Pli), sovente quasi profetici, con ampi saggi che inquadrano storicamente la presenza dei politici liberali dopo la caduta del fascismo.

Luca Serianni, *Prima lezione di storia della lingua italiana*, Laterza ed., pp. VIII + 190

Fra i maggiori studiosi della nostra lingua, l'autore propone, con vastissima scelta di efficaci esempi, una sintesi di elementi dell'italiano (come lingua dotta e popolare) storici, letterari, culturali, anche curiosi, dal latino a oggi.

Stefano Lorenzetto, *Giganti*, Marsilio ed., pp. 392

Oltre trenta ritratti ottimamente schizzati di personaggi in apparenza comuni e poco noti, però di eccezionale valore personale e di rilevanti meriti, che si distinguono come "italiani seri nel Paese del blablà".

Vita del segretario Giovanni Galliani scritta da lui medesimo, a cura di Gian Carlo Montanari, Stem Mucchi ed., pp. 168 con ill.

La cronaca stesa da un funzionario del Ducato di Modena, al servizio delle corti di vari Estensi nella seconda metà del Seicento, con abbondanza di dati storici, di episodi, di ritratti, di analisi politiche, di eventi tumultuosi.

Giuseppe Marcenaro, *Daguerrotypes*, Arago ed., pp. 262 con ill. nel testo

Con stile brillante e ironico sono dipinti venticinque ritratti di "europei", personaggi diversi, non sempre celebri, da Cagliostro a Tolstoj a Rimbaud, fino al curioso giapponese napoletanizzato Harukichi Shimoi: non serie biografie ma vivaci pennellate.

CORBEILLE

Gli assistenti vocali

«Donare la vita agli oggetti grazie alla voce». Dag Kittlaus, norvegese di 49 anni, parla così della sua nuova impresa. Meglio: di sua figlia *Viv*, che ha preso nome della radice latina alla base del vocabolo «vita». Esagerazione, verrebbe da dire, se non fosse che Kittlaus è lo stesso che ha creato *Siri*. Un'assistente virtuale acquistata da Steve Jobs per 200 milioni di dollari oggi accessibile da ogni *iPhone* e *iPad* Apple. La stessa alla quale dettare un sms o una mail, chiedere di cercare un contatto sull'agenda o un ristorante nei paraggi senza mai toccare lo schermo. Basta la voce. Sorellastra di altri assistenti del genere, tutti ancora parecchio imperfetti, che però si stanno spingendo oltre il semplice riconoscimento del parlato: *Google Now* ci ricorda quando è ora di fare il *check-in*; *Cortana* di *Microsoft* avverte se è il caso di uscire di casa perché c'è traffico e rischiamo di arrivare tardi all'appuntamento; *Alexa* di *Amazon* può gestire il sistema di illuminazione *smart* della casa, leggerci le notizie o le previsioni del tempo e richiamare il brano che preferiamo dalla nostra libreria di mp3 sul *cloud* per poi riprodurlo".

Così *la Repubblica*, in un articolo del 15.5.'16, in cui si parla di programmi informatici di assistenza vocale e, in particolare, dell'ultima novità in materia: *Viv* che – secondo il suo creatore – “sarà capace di chiamare un taxi, dare alla compagnia il nostro indirizzo attuale e quello di destinazione e alla fine pagare la corsa”. Basterà dire allo smartphone: “Portami a casa”. Oppure, usciti da un locale a tarda notte, pronunciare le parole “Sono ubriaco”. Al resto penserà *Viv*.

“Cercavo un'avventura ho trovato l'amore”

D Lifestyle, l'allegato de *la Repubblica*, pubblica un articolo (28.5.'16) in cui si parla dell'“app di incontri più usata al mondo”: *Tinder*, che ad oggi conta “più di 50 milioni d'iscritti”. Si scopre, così, che questa applicazione, nata per incontri fugaci (si vedono le foto degli iscritti scorrere sul cellulare, si selezionano i profili che si reputano più interessanti e si inizia a scambiare messaggi, magari per fissare un incontro di lì a breve), è servita a diversi utenti per trovare addirittura l'amore. E per i bambini delle coppie formatesi in questo modo è stata coniata perfino la definizione di “*Tinder baby*”.

Il trucco per tenersi tutta la notte un'auto in car sharing

Il Giornale, in un articolo del 28.5.'16, parla del trucco “per tenersi tutta la notte un'auto in «car sharing»”. In particolare Nicola Porro, l'autore dell'articolo, così scrive: “Il caso di maggiore successo in Italia sono le auto condivise. Tra le prime a partire è stata Enjoy (ottima intuizione del gruppo Eni che ha preso spunto dalla tedesca Car2go). Come funziona, lo sapete: le 500 rosse sono piazzate in città. Con il telefonino si possono prenotare e si pagano 25 centesimi al minuto per il loro utilizzo. Le portiere si aprono con il proprio smartphone e le chiavi sono acciaccate accanto al cambio. Dieci minuti di auto per 2,5 euro, con la libertà di parcheggiarla ovunque, a disposizione del prossimo cliente. Wow. In Italia però ci siamo inventati un trucchetto, per ora solo episodico, ma già vissuto da chi scrive più di una volta. Qualche furbone della *sharing economy* parcheggia l'auto nel proprio garage. La cosa è ovviamente vietatissima. Ma lo fanno (...). In sintesi questi furbetti prenotano la 500, la usano per il tempo dovuto e poi arrivati a casa terminano il noleggio (smettendo così di far correre il contatore), ma chiudono la macchina nel proprio garage. In questo modo sono certi che l'indomani, o anche dopo poche ore, nessun altro cliente gliela possa aver sottratta (che poi è lo spirito del *car sharing*). La 500 risulta prenotabile per il resto del mondo, ma il malcapitato che dovesse farlo, una volta arrivato nel luogo del noleggio, si troverebbe come un cretino a guardarsi intorno e cercare un'auto che non c'è. È chiusa nel garage del furbetto. Roba da pazzi”.

Libertà e cultura

Anche oggi la cultura italiana, sempre pronta ad assidersi alla corte del Principe, ha bisogno di imparare e assaporare libertà e indipendenza. È una storia che viene da lontano ma che non troverà mai una soluzione positiva nella conoscenza storiografica se i petti e le menti presenti non avranno in sé il gusto della libertà.

Giancristiano Desiderio

CORBEILLE

“La gran rivoluzione dell’università inglese tutta merito e responsabilità”

Il Foglio del 18.5.’16 tratta della riforma avviata in Inghilterra che ridefinisce “gli ultimi cent’anni di rapporti tra le università, lo Stato, i professori e gli studenti”. Riforma, motivata dal fatto che, in Gran Bretagna, “un quinto dei laureati non trova lavori adeguati al titolo di studio” (e “circa due terzi degli studenti dicono che il corso di laurea è stato inferiore alle aspettative”). Mentre le aziende, dal canto loro, lamentano un’insufficiente preparazione dei dipendenti neolaureati. Così – scrive *Il Foglio* – il Governo ha deciso di liberalizzare il mercato. “Le università esistenti che non dimostrano di mantenere alti i propri standard non saranno più «salvate» dallo Stato: “se scendono nella classifica degli atenei più meritevoli, dovranno abbassare le loro rette, incentivando così ogni ateneo a garantire un’offerta scolastica adeguata al proprio costo. Se invece un’università dimostra di avere corsi eccellenti, potrà adeguare le rette all’inflazione, alzandole, nei prossimi due anni”. Perché la competizione sia equa è prevista l’istituzione di “un *Office for Students*, che permetterà agli studenti di valutare l’operato dei professori sulla base di regole prestabilite”; in più, la creazione di un *Teaching Excellence Framework*, un meccanismo che consentirà di “stilare una classifica di eccellenza per i corsi, i professori e gli atenei”.

BELLITALIA

Quando si costringono i cittadini a fare i commercialisti

“Ho testé terminato di compilare a mezzo rimessa bancaria ben numero 18 F24, 9 per me e 9 per mia moglie avendo comunione di beni, ma divisione di tasse; due di questi F24 sono da 7 euro e le altre di importo via via crescente fino a raggiungere la cifra di 5.846 euro, sempre per due, e riguardano l’acconto Imu sulla mia casa di abitazione in quanto il Comune, con gesto unilaterale e ingiustificato dopo l’esonero generalizzato, l’ha catalogata di lusso essendo nella zona considerata tale. L’avevo acquistata accendendo un mutuo venticinquennale e, ora che ne sono divenuto proprietario, mi costringe a pagare un «affitto» annuo per abitarla pari a circa tre volte la mia pensione mensile. Gli importi pagati riguardano 9 tributi i cui codici vengono indicati con i numeri 3801, 3843, 3844, 3912, 3918, 3925, 3930, 3958, 3961, che Dio sa di certo che cosa sono, ma non il cittadino, che si rivolge a Lui per chiarimenti non essendo la pubblica amministrazione disposta a darglieli nel documento da compilare (...). Nei miei studi sulla teoria delle imposte, che oltre a essere stati da me considerati a suo tempo noiosi si sono mostrati inutili perché la realtà li sovrasta, avevo appreso che i principi di un’equa tassazione erano la speranza del tributo e la facilità di assolvimento dell’onere. Evidentemente i nostri governanti non hanno studiato gli stessi miei testi o non hanno affatto studiato. Temo che sia quest’ultima la vera ragione, con tanti giovani rampanti che legiferano (Einaudi e Visentini si gireranno nervosi nella tomba). Nella campagna elettorale per l’elezione dei sindaci non uno, dicasi uno, dei candidati si è soffermato sull’onerosità delle tasse locali e sulle complicazioni del loro assolvimento, prendendo impegno di moderarle e semplificarle; anzi hanno aggiunto promesse di attuare provvedimenti che, fatti alcuni calcoli grossolani (invero come i loro), mi inducono ad affermare che dovrebbero aumentare oneri e complicazioni oppure i loro debiti”.

Questo l’estratto di una lettera inviata al direttore di *Milano Finanza* dall’economista Paolo Savona e pubblicata sullo stesso giornale il 15.6.’16.

Lo “sfascio” del Comune di Roma

Per la situazione economico-finanziaria della città di Roma, “non esiste (il che è già eloquente) una «fotografia» ferma, definitiva, affidabile: ma la stima più credibile dice che ci siano 13 miliardi di buco”. A questi vanno aggiunti “2 miliardi di buco della municipalizzata dei trasporti (Atac) e altri 600 milioni di quella dei rifiuti (Ama)”. In più c’è da considerare “un esercito di 23mila dipendenti comunali”.

(*Giuditta’s files*, la newsletter di Daniele Capezzone 14.6.’16)

La vergognosa lezione dell’assessora milanese che imbratta l’auto in divieto

“Gli automobilisti milanesi che posteggiano in divieto di sosta devono temere non tanto la multa (sacrosanta) quanto di vedersi imbrattata la macchina da Carmela Rozza, assessora ai Lavori pubblici del Comune di Milano. Non si è ancora spenta l’eco del *Cleaning day*, quando, giusto per fare un po’ di pulizia (o polizia?), la nostra assessora ha preso un rullo e imbrattato di vernice la portiera di un’auto mal posteggiata. Una rullata di vernice come il segno di Zorro, come la «A» della Lettera scarlatta di Hawthorne, come la *tag* di un *writer*. Una giornata dedicata al civismo che si trasforma in un’esibizione di inciviltà. Un gesto, come hanno stigmatizzato in molti, di scarso senso civico e di cui l’assessora ha poi chiesto pubblicamente scusa: «Riconosco che il mio gesto non si concilia con il ruolo istituzionale che ricopro e che richiede coerenza, tanto verso il bene pubblico, che verso il bene privato, e di questo mi scuso... In me è prevalsa l’indignazione». Ecco, la temibile indignazione, l’arma peggiore in mano a un amministratore. Del resto, basta leggere la carriera politica di Carmela Rozza (sindacato, segretario generale del Sunia...) per trovarci di fronte a un esponente tipico della cosiddetta società civile, quella che per il bene comune si sente autorizzata a diventare «incivile». Anche graffiti, *tag* e imbrattature che l’assessora stava pulendo nascono, a sentire i *writer*, dall’indignazione”.

Così il *Corriere della Sera* (10.4.’16), in un articolo a firma di Aldo Grasso. Precisiamo che Carmela Rozza, nella nuova giunta ricopre l’incarico di assessore alla sicurezza.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Il fisco «ascolta» via Internet

L’Agenzia delle entrate ha predisposto un nuovo servizio telematico attraverso il quale i cittadini possono segnalare reclami, proposte e apprezzamenti relativamente agli uffici territoriali dell’Agenzia. Si tratta del nuovo «Sistema di ascolto dell’Agenzia delle Entrate». Questo sistema prevede la possibilità di ricezione non solo dei reclami ma, come detto, anche degli elogi e degli eventuali suggerimenti. Una volta inviato il reclamo, il cittadino - che potrà essere contattato per ulteriori dettagli - riceverà una email con l’identificativo della segnalazione, la data di presentazione e l’ufficio/call center interessato.

L’ufficio, presa in carico la segnalazione, invierà una risposta entro 20 giorni lavorativi. L’adozione del nuovo sistema implicherà, gradualmente, l’addio definitivo al modulo cartaceo che oggi, in alternativa alle modalità web, il contribuente può ancora presentare in ufficio, o trasmettere via posta, per segnalare un disservizio. Questa la procedura da seguire: si deve entrare nel sito Internet dell’agenzia (www.agenziaentrate.gov.it), andare nella sezione «Contatta l’Agenzia - Reclami, elogi e suggerimenti», scegliere tra «Uffici Entrate» o «Uffici Territorio». A questo punto si apre la pagina che consente al contribuente, una volta inseriti dati anagrafici e indirizzo di posta elettronica, di trasmettere il reclamo, il suggerimento o l’apprezzamento all’Agenzia (per gli uffici del territorio al momento è disponibile soltanto la modalità cartacea). Siamo in presenza di una grande novità, e del tutto positiva. Si richiama i lettori interessati ad utilizzarlo - se del caso - a segnalare l’esito alla Confedilizia.

*Presidente Confedilizia

Il corteggiamento negli ultimi 100 anni

Moira Weigel nel saggio *Labor of Love: The Invention of Dating*, analizza come i riti del corteggiamento negli ultimi cento anni si sono modificati in relazione alle condizioni economiche. Un primo cambiamento fu quando le donne iniziarono a lavorare. Il corteggiamento di tardo Ottocento prevedeva che una giovane invitasse maschi idonei nel salotto di famiglia, con la supervisione dei parenti. Ma nel 1900 il 44% delle single americane lavorava fuori casa e poteva conoscere più uomini in un giorno di quanti, solo dieci anni prima, ne avrebbe incontrati in una vita. Le ragazze che accettavano appuntamenti dagli uomini venivano indagate e spesso arrestate. «Telefoniste, stenografe e commesse mostrano tutte una morale licenziosa», riportava nel 1905 un agente sotto copertura di una speciale commissione sui costumi. Addirittura a Chicago le single venivano chiamate «donne alla deriva». Negli anni Venti le ragazzine all'ultimo anno di liceo intervistate da una sociologa rispondevano in gran numero che il loro sogno era «diventare segretaria del capo e poi sposarlo». Tra il 1945 e il 1960 il reddito pro capite negli Usa aumentò del 55%, e i giovani ebbero a disposizione più soldi che mai prima per frequentare fast food e drive in. Ad allarmare i genitori era l'automobile e nel 1950 un preside dell'Università del Michigan deplorava «la facilità con cui una coppia può appartarsi, lo spirito di avventato abbandono causato da alta velocità e chiari di luna». Negli anni Sessanta, la maggior parte dei locali vietava l'accesso a donne non accompagnate: a New York, nel 1965, un giovane desideroso di conoscere assistenti di volo e segretarie che lavoravano in zona aprì un posto e nacque il bar dei single. Negli anni Ottanta, i servizi di dating via videocassette usati dagli yuppies furono i precursori dei siti web e delle app.

(Il Foglio, 20.6.'16)

Nelle vendite giudiziarie, registro e ipo-catastali fissi

Le imposte fisse di registro e ipo-catastali (200 euro) sono applicabili anche ai trasferimenti immobiliari nell'ambito delle vendite giudiziarie a favore degli imprenditori agricoli. Così il sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, in VI commissione Finanze, in risposta ad un quesito sul tema dell'applicazione delle agevolazioni applicabili alle vendite immobiliari giudiziarie, di cui al comma 1, dell'art. 16 dl 18/2016. Preliminarmente, si ricorda che, ai sensi dell'art. 16, dl 18/2016, convertito con modifiche dalla legge 49/2016, gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o i diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare o di una procedura di vendita di cui all'articolo 107, rd 267/1942, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni. Non essendo chiaro cosa s'intendesse per «soggetti che svolgono l'attività d'impresa», il chiarimento è risultato opportuno perché conferma l'utilizzo in senso lato, con la possibile applicazione a una platea più ampia, compresi gli imprenditori agricoli. Inoltre, è stato precisato che non vi è decadenza se l'immobile agevolato trasferito è oggetto di demolizione, trasformazione o divisione prima della rivendita da eseguirsi come indicato, nel biennio dall'acquisto.

Camminando...

Camminando in avanti,
bisogna ogni tanto
voltarsi indietro per essere
certi di essere sulla via giusta

Segui i cinguettii?

confedilizia.it (home page)

NO...?!!

Non vivi di vita ben informata

**ABITUATI E ABITUA
I TUOI FIGLI e LA TUA FAMIGLIA
AL CONFRONTO DELLE IDEE
CONTRO IL PENSIERO UNICO**

CINGUETTIO

un'isola di libertà, controcorrente

BREVI

La valigia intelligente

«Volete sapere dov'è finita la vostra valigia, se è stata correttamente imbarcata sul vostro aereo, se è stata scaricata in tempo e sta arrivando sul tapis roulant indicato sul pannello elettronico (e così scoprire che la società che gestisce l'handling aeroportuale sta mentendo sui tempi di attesa!)? Ancora, volete sapere se qualcuno ha provato ad aprirla o se, per errore, è finita al banco dei bagagli smarriti (perché ogni anno si perdono 90mila valigie negli aeroporti di tutto il mondo) e tante altre cose ancora? Allora dovrete acquistare (...) la nuova *Pluggage*, la prima valigia intelligente che si connette al telefonino e vi dice, in tempo reale, dove si trova, che temperatura c'è, se è stata imbarcata e sbarcata, che si pesa da sola (ed evita quindi fastidiose discussioni al check-in), senza contare che riconosce le vostre impronte digitali e per aprire-e-chiudere basta appoggiare un dito, e ha perfino, al suo interno, una superbatteria che consente di ricaricare il telefonino quando siete a secco».

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 2.6.'16, in cui si parla dell'ultima invenzione di un'azienda anglo-francese (la Delsey), in vendita a Parigi nel periodo di Natale e nel resto del mondo a partire dalla metà del 2017.

Omicidio stradale e bullismo legislativo

«Teri un mio amico, facendo retromarcia con l'autovettura in un vicolo stretto, ha inavvertitamente toccato un'anziana signora, che ha perso l'equilibrio e, cadendo, ha riportato la frattura del bacino. Andava a passo d'uomo, non aveva bevuto e non era alterato. La polizia stradale lo ha sottoposto ai controlli obbligatori per alcol e droga (con esito negativo), e poi lo ha informato che con la riforma dell'omicidio stradale, oltre al procedimento penale, inevitabile, arriverà anche la sospensione della patente per cinque anni. Per cinque lunghissimi anni non potrà portare l'anziano padre a fare la dialisi, dovrà andare a prendere i figli a scuola in bicicletta, con il sole e con la pioggia, e dovrà perdere almeno tre ore al giorno per recarsi al lavoro (in auto basta poco più di mezz'ora). Inoltre dovrà affrontare un processo penale, con i rischi e i costi che questo comporta per chi vive con uno stipendio di un impiegato pubblico. Non vorrei essere nei suoi panni. E in quelli di tutti coloro che, come lui, per un errore, una disattenzione, una fatalità, devono sopportare conseguenze pesantissime, vittime sacrificali di un rigorismo che rischia di produrre più danni di quanti ne riesca a evitare».

È quanto scrive *ItaliaOggi* dell'1.6.'16, in un articolo a firma di Marino Longoni, il quale definisce la legge sull'omicidio stradale «un classico esempio di bullismo legislativo che causerà centinaia, forse migliaia di tragedie familiari, prima di essere dichiarata incostituzionale o di essere riformata in senso meno celodurista».

TUTTOCONDOMINIO

Obbligo di contabilizzazione e relazione tecnica "asseverata"

Come già evidenziato su queste colonne, il decreto correttivo al d.lgs. n. 102/14 ha previsto, con riferimento al riparto delle spese connesse al consumo di calore a seguito dell'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, che tale riparto possa derogare alla norma tecnica UNI 10200 (e successive modifiche e aggiornamenti) ove detta norma "non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento" (cfr. Cn sett. '16).

Ciò posto, interessa in questa sede soffermarsi sul concetto di "relazione tecnica asseverata". Il legislatore infatti, nel provvedimento in questione, non chiarisce cosa debba intendersi per "asseverata" e, in particolare, se tale termine possa essere letto nel senso di "giurata". Né dall'analisi di altri provvedimenti legislativi si può trarre una conclusione certa circa il fatto che i due termini possano essere utilizzati come sinonimi, nonostante questo sia il comune convincimento.

In senso contrario risulta essersi espressa, ad esempio, la giurisprudenza amministrativa la quale ha ritenuto la nozione di perizia "asseverata" non coincidere con quella di perizia "giurata" essendo sufficiente, per integrare la prima, una dichiarazione resa dall'interessato "con certezza e convincimento" nella quale lo stesso si assuma la responsabilità di quanto affermato confermando che risponde al vero (Tar Abruzzo, Pescara, Sez. I, sent. n. 450 del 28.4.'08). Ciò che, tornando al caso che ci occupa, significherebbe, in sostanza, che, ai fini della deroga di cui trattasi, sarebbe sufficiente che il tecnico incaricato sottoscrivesse la sua relazione attestando – attraverso un'apposita dichiarazione riportata nella relazione stessa – la veridicità dei contenuti ivi riportati.

In proposito va sottolineato, tuttavia, che, per quanto autorevole, si tratta pur sempre di una interpretazione. Sicché ove si preferisce, in via cautelativa, leggere l'espressione legislativa in commento come implicante un giuramento, occorre allora sapere che l'interessato dovrà provvedere a questa formalità – così come previsto dall'art. 5, R.D. n. 1566/22 – recandosi dinanzi ad un cancelliere di un qualsiasi ufficio giudiziario, ivi compreso l'Ufficio del giudice di pace (cfr. nota del ministero della Giustizia, Affari civili, n. 1622/99/U del 16.6.'99). Oppure rivolgendosi – ai sensi dell'art. 1, comma 1, n. 4, R.D.L. n. 1666/37 – ad un notaio.

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. 11816 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 condòmini, prese prima del suo acquisto, allorché esse abbiano avuto per oggetto materie destinate ad incidere nella sua (nuova) sfera giuridica.

Cass. sent. n. 12235 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

Condominio, decreto ingiuntivo nei confronti dell'ex proprietario

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo posto l'attenzione sui presupposti che legittimano la richiesta di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ex art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ.; sull'eventuale opposizione del condòmino ingiunto; sulla necessità o meno, per l'amministratore, di ricevere l'autorizzazione dell'assemblea al fine di avviare il procedimento monitorio.

Per completezza di trattazione, riteniamo adesso opportuno fare il punto sull'applicazione del citato art. 63 in caso di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare e, in particolare, sulla possibilità per l'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del vecchio proprietario.

Sulla questione si è espressa la giurisprudenza la quale ha negato, in più occasioni, tale possibilità. Questo perché il predetto art. 63, avendo carattere eccezionale, è – per i giudici – applicabile "soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condòmino" nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr. *ex multis*, Cass. sent. 23345 del 9.9.'08).

Deriva da quanto precede, allora, che l'amministratore potrà ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma dello stesso art. 63, è obbligato, solidalmente con l'alienante, "al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (dove "anno" – si badi bene – è da intendersi come "anno di gestione" e non "anno solare": cfr. Cn gen. '09). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non potrà avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché – limitando il discorso al procedimento monitorio – per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma del più volte citato art. 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'"anno in corso" e di "quello precedente" la compravendita), dovrà agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

Partecipazione all'assemblea e imputazione delle spese in caso di condominio parziale

Non è raro che uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale. Ove questo accada si configura, secondo la giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 23851 del 24.11.'10), la fattispecie del "condominio parziale". Ciò che – sempre secondo la giurisprudenza – non rimane privo di effetti né in relazione alla partecipazione all'assemblea né in relazione all'imputazione delle spese. E' il caso quindi, con riguardo a questi due aspetti, di fare il punto della situazione.

Occorre allora evidenziare che, per un verso, è stato chiarito che, quando all'ordine del giorno "vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati" (cfr., da ultimo, Cass. sent. 2363 del 17.2.'12). Per altro verso, sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto – ben inteso – di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., fra le altre, la citata Cass. sent. n. 23851/10).

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

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU ...

Il "fondo-cassa" in vista di lavori di manutenzione non ancora approvati

Ci si chiede se nel condominio sia consentita la costituzione in via preventiva da parte dell'assemblea di un "fondo-cassa" per fare fronte a lavori non ancora definiti.

Il tema si collega alla nuova previsione dell'art. 1135 n. 4 cod. civ. relativa al "fondo speciale" per le opere di manutenzione straordinaria.

La Cassazione con la recente sentenza n. 17035 dell'1.8.'16 ha affermato che è legittima la delibera assembleare che disponga l'istituzione di un fondo-cassa in una situazione di grave degrado dell'edificio al fine di assicurare la provvista per procedere ad opere di manutenzione dell'edificio condominiale.

Alla base di questa affermazione la Corte ricorda che "appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal proporzionale minore addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Cass. n. 8167 del 28.8.'97)".

Da sottolineare che nella vicenda che era oggetto della controversia che è stata definita dalla Corte con la sentenza ricordata il fondo-cassa era "rivolto, in una situazione di grave degrado dell'immobile, ad assicurare la provvista per procedere ad opere di manutenzione, con particolare riferimento all'impianto fognario, alla copertura, al lucernaio della scala e all'adeguamento dell'impianto elettrico". Peraltro l'approvazione di tali lavori era stata rinviata - ed è questo l'aspetto maggiormente delicato della cosa - ad un momento successivo (e precisamente - nel caso considerato - all'epoca in cui vi fosse il nuovo amministratore").

Quello ricordato è dunque il tenore della decisione della Suprema Corte: ciò che è importante sottolineare è che nel caso considerato si è affermata dunque la legittimità della fissazione di contributi di importo forfettario relativi a spese per opere che non siano ancora state disposte, la cui natura e la cui entità non siano ancora state definite.

Conclusione - quella ora segnalata - che appare difficilmente coordinabile con i principi che sono alla base della nuova previsione del n. 4 dell'art. 1135 cod. civ. in tema di fondo speciale: previsione che sembra essere fondata invece sulla considerazione della necessità che nel momento in cui si delibera l'esecuzione di lavori di entità rilevante e si pone a carico dei condòmini il relativo onere deve aversi piena e chiara conoscenza della natura e dell'entità dei lavori e della spesa necessaria per la loro esecuzione.

Paolo Scalettaris

PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE PERIODICA 2015-16 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA LA FORMAZIONE 2016-17

Signor _____
 nat a _____
 residente a _____ in _____
 è iscritt al

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

al n.

Roma,



Il Presidente



Il Presidente

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia



Codice civile e differenza fra la comunione e il condominio

La comunione è disciplinata dagli articoli da 1100 a 1116 del codice civile; il condominio, invece, dagli articoli da 1117 a 1139 (oltre agli art. da 61 a 72 delle disp. att. cod. civ.).

Ricorre la comunione se vi sono più contitolari di un diritto di proprietà (o altro diritto reale) su un immobile, ad esempio quando un edificio, nella sua interezza, è oggetto di proprietà indivisa tra più persone; frequente il caso dei figli che hanno ereditato l'edificio dal padre (senza assegnazione specifica in proprietà

delle singole unità immobiliari). Rimarranno in comunione fino a quando ciascuno di loro non si assegnerà in proprietà esclusiva singole unità immobiliari. Potrebbero anche rimanere in comproprietà di alcune unità immobiliari, pur attribuendosene in proprietà esclusiva certe altre; a quel punto, comunque nasce il condominio che sorge quando vi sono unità immobiliari di proprietà esclusiva di soggetti diversi. Si deve a quel punto applicare la disciplina del condominio relativamente alle parti

dell'edificio (giardini, fondamenta, muri, tetti, scale, cortile, ascensore, impianti, facciate, ecc.) che, per legge o per accordo vincolante, devono considerarsi di proprietà comune al servizio delle proprietà esclusive.

L'art. 1139 del cod. civ. coordina i due istituti e rinvia alle norme sulla comunione per tutto quanto non espressamente previsto dalle norme speciali sul condominio. Ogni comunista (partecipante alla comunione) può solo disporre (e vendere) il suo diritto di godimento

sull'immobile nei limiti della sua quota ma non la proprietà di un singolo alloggio; chi cerca casa vuole però comprare un alloggio e non una quota di comproprietà di un alloggio. La comunione, in genere, è destinata a sciogliersi prima o poi; ogni singolo comunista può chiederne in ogni momento lo scioglimento. Se gli altri si oppongono, la domanda va rivolta al giudice. Un edificio di dieci alloggi tutti in comproprietà tra due fratelli (o coniugi etc..) non è un condominio nel senso giuridico del termine ma una comunione; tutti i comunisti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione e la maggioranza è calcolata non per teste e millesimi, ma in base al valore delle loro quote.

PIER PAOLO BOSSO CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

Contabilizzazione: rifiuto di installazione e distacco dall'impianto alla luce delle recenti correzioni apportate al d.lgs. n. 102/'14

Dell'obbligo introdotto dal d.lgs. n. 102/'14 di installare nei condomini, entro il prossimo 31.12.2016, sistemi di termoregolazione (della temperatura) e contabilizzazione (dei consumi) individuali, abbiamo trattato diverse volte su queste colonne. Così come abbiamo dato conto delle novità recate al quadro normativo dal d.lgs. correttivo n. 141 del 18.7.'16 (cfr. Cn sett. '16).

Proprio alla luce del rinnovato panorama giuridico occorre ora, però, tornare a soffermarsi su uno dei principali problemi che si possono presentare nel dare concreta attuazione al suddetto obbligo: l'ipotesi in cui uno o più condòmini rifiutino di installare nelle loro proprietà esclusive i sistemi in questione, nonostante una regolare delibera in tal senso.

Sul punto – ricordato che la materia è, fra l'altro, disciplinata dall'art. 26, comma 5, l. n. 10/'91 e che il decreto correttivo al citato d.lgs. n. 102/'14 ha previsto che le sanzioni amministrative, in caso di mancata installazione, ricadano sul singolo condòmino inadempiente (e non anche sul condominio, come invece stabilito in precedenza; condominio che rimane, però, tenuto, per non incorrere in sanzioni, al rispetto dell'obbligo di ripartizione delle spese di riscaldamento in conformità a quanto prescritto) – segnalavamo, allorché ci siamo occupati della questione (cfr. Cn sett. '15), un'interessante sentenza del Tribunale di Roma (la n. 9477 del 29.4.'10) che ha ritenuto legittima una delibera assembleare che applicava al condòmino che aveva opposto il rifiuto di cui trattasi l'intera quota secondo il massimo della potenza calorica di ciascun radiatore sito nell'unità immobiliare di interesse.

Ebbene, si tratta di una decisione ancora attuale giacché, anche successivamente alle modifiche recate dal citato decreto correttivo, è da ritenersi che permanga l'interesse dell'amministratore (per conto della compagine condominiale) ad attivarsi in caso di rifiuto di singoli condòmini. Ciò, in quanto tale rifiuto potrebbe recare errori nel calcolo della contabilizzazione e quindi nella ripartizione delle spese con conseguenti sanzioni a carico del condominio.

Quanto sopra senza considerare che si tratta, peraltro, di una decisione che supera le possibili obiezioni alla diversa soluzione del ricorso, da parte dell'amministratore, all'autorità giudiziaria per accedere all'unità immobiliare di proprietà del condòmino che rifiuta l'instal-

lazione. Soluzione comunque ammessa – si noti – da una recente pronuncia del Tribunale di Pordenone, datata 28.9.'15, secondo cui il diritto dei condòmini ad attivare il sistema di contabilizzazione del consumo di calore a seguito di regolare approvazione assembleare, “è tutelabile con ricorso d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. laddove un condòmino si rifiuti di apporre le apposite valvole ai termosifoni della propria unità immobiliare”.

Rimanendo in tema, c'è poi da osservare che il decreto correttivo non ha inciso, fra l'altro, neanche – non trattando la materia, così come non la trattava il testo originario del d.lgs. 102/'14 – in ordine alla questione di come interferisca l'adozione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione con l'eventuale presenza nel condominio di uno o più impianti di riscaldamento autonomi.

Devono pertanto ritenersi, anche in tal caso, ancora valide le conclusioni riferite su queste colonne cui è pervenuta la giu-

risprudenza e, in particolare, la Cassazione, con sentenza n. 8724 del 29.4.'15, la quale ha chiarito, in sostanza, che – allorché si delibera l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore – la presenza di impianti autonomi non possa recare un pregiudizio economico ai condòmini allacciati all'impianto centralizzato, con la conseguenza che eventuali maggiori costi sarebbero da porsi in capo a chi si fosse distaccato dall'impianto comune. Soluzione questa, peraltro, che non v'è motivo di non seguire anche nel diverso caso in cui il distacco avvenga successivamente all'adozione dei sistemi in questione. Sicché anche in tale ipotesi, e sempreché si rispettino le condizioni per il distacco richieste dalla legge (cfr., da ultimo, Cn apr. '16), è da ritenersi che l'eventuale aggravio economico a carico della compagine condominiale rispetto alla situazione preesistente sia da sostenersi dal condòmino interessato a non essere più allacciato all'impianto comune.

Ultime di giurisprudenza

Legittimazione dell'amministratore ad esperire azioni reali

In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale possono essere esperite dall'amministratore purché quest'ultimo sia stato autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1131, primo comma, cod. civ. e sempre che si tratti di azioni volte alla difesa della proprietà comune e non alla sua estensione.

Cass. sent. n. 20453 del 11.10.'16

CONDOMINIO IN PILLOLE

Provvedimenti dell'amministratore

I provvedimenti che sono assunti dall'amministratore condominiale nell'ambito dei poteri conferitigli sono sempre obbligatori per i condòmini. Lo prevede l'art. 1133 cod. civ., rimasto immutato con la riforma dell'istituto condominiale. I provvedimenti sono ricorribili di fronte all'assemblea e all'autorità giudiziaria.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDÒMINO ALLEATO

Gentile e Croce

Gentile, che restò fiero sul carro degli sconfitti – secondo l'espressione vera dello storico Piero Melograni –, fu ucciso e con il suo sacrificio in tanti, senz'altro impazienti, poterono passare sul carro dei vincitori, mentre Croce fu prima attaccato e poi rimosso perché la sua autonomia intellettuale e morale e la sua idea della libertà della cultura erano semplicemente inconciliabili con la militarizzazione dello spirito che tramite il primato del Partito si affermò in ogni aspetto della vita civile e culturale dell'Italia.

Giancristiano Desiderio



Fondo integrativo multiservizi proprietari edili



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILI
Aderente alla CONFEDILIZIA

Via Borgognona, 47 - 00187 ROMA
Tel. 06.699.42.495 - Fax 06.679.60.51
info@fimpe.it - www.fimpe.it



per informazioni su questa copertura
centralesanitaria@fimpe.it

Assistenza - Mutualità - Servizi per la Proprietà Edilizia



FIMPE PROTEZIONE SALUTE

È la nuova copertura malattie che garantisce una soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della Tua persona e della Tua famiglia.



FIMPE PROTEZIONE SALUTE

Sceglie una nuova filosofia assicurativa che privilegia la prevenzione prima della cura. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non sei fumatore potrai ottenere da subito il vantaggio di una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Ma non è tutto: potrai accedere al Programma di Prevenzione Sanitaria che garantisce un **check-up** di controllo ogni due anni con esami di laboratorio, visite specialistiche ed esami ambulatoriali personalizzati nonché la **prevenzione odontoiatrica**. Il tutto con la possibilità di accedere a **consulenze mediche** e servizi dedicati all'orientamento e guida alla **prevenzione** ed alla **diagnosi precoce** personalizzati sul Tuo stile di vita.



FIMPE PROTEZIONE SALUTE

Per le garanzie rimborso spese mediche

Ti mette a disposizione la rete convenzionata di cliniche e medici selezionati ai quali potrai rivolgerti con fiducia e sicurezza, senza dover anticipare le spese grazie al "pagamento diretto". Basta infatti una telefonata alla Centrale Operativa Medica per avere un **consiglio sulla clinica più indicata** per la soluzione del Tuo problema e per prenotare il ricovero.

SEGNALAZIONI

Adriana Castagnoli, *La guerra fredda economica*, Laterza ed., pp. 250

I rapporti economici e politici fra Italia e Stati Uniti, dal 1947 al 1989, sui quali sono illuminanti soprattutto gli sferzanti giudizi di Henry Kissinger contro la classe politica italiana inetta alla politica estera.

Lotte Hellinga, *Fare un libro nel Quattrocento*, a cura di Elena Gatti, postfaz. di Edoardo Barbieri, Forum ed., pp. 258 con ill.

Raccolta di studi sulla storia del libro nel secolo dell'invenzione della stampa, fra problemi tecnici e questioni metodologiche, con numerosi sussidi di aiuto al testo, partendo dalla ricca iconografia.

Paolo Prodi, *Homo Europaeus*, il Mulino ed., pp. 258

Una serie di saggi su laicità, distacco del potere spirituale da quello temporale, rapporti fra diritto divino, civile e canonico, distinzione fra coscienza e giustizia, specie dopo il concilio di Trento.

Voltaire, *Pensieri vegetariani*, a cura di Anna Faro, Piano B ed., pp. 112

Alle origini dell'etica vegetaria e animalista, con estratti dai racconti, dalle riflessioni e dalle opere filosofiche di Voltaire, già anziano, a difesa della tolleranza anche verso gli animali.

Massimo Gandolfini con Stefano Lorenzetto, *L'Italia del Family day*, Marsilio ed., pp. 228

Dialogo su temi etici, famiglia, relativismo, sesso, matrimonio: se ne discute con il neurochirurgo Gandolfini, presidente dei comitati *Difendiamo i nostri figli* e organizzatore di due *Family day*.

Paolo Baffi, *Servitore dell'interesse pubblico. Lettere 1937-1989*, a cura di Beniamino Andrea Piccone, con un profilo di Alfredo Gigliobianco, Aragno ed., pp. XXVI + 516

Un'ampia biografia del governatore della Banca d'Italia (1975-79) consente una documentata lettura di numerose lettere personali e d'ufficio inviate a giornalisti, politici, economisti.

Oreste Bovio, *Dal Piemonte all'Italia*, intr. di Aldo A. Mola, BastogiLibri ed., pp. 258 con ill.

L'autore, già capo dell'Ufficio storico dell'Esercito, in questi saggi si sofferma su personaggi, episodi, istituzioni in tre secoli di storia militare: il principe Eugenio, l'Armata sarda nell'Ottocento, l'esercito coloniale, l'impegno militare dei treni.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

DAL PARLAMENTO

Proposte di nostro interesse

Modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/04) e al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (d.p.r. n. 327/01), concernenti l'espropriazione di immobili in stato di degrado o di abbandono per il loro recupero e adeguamento alle norme di prevenzione del rischio sismico, sono contenute in una proposta di legge del deputato Latronico (Misto).

Misure per l'adeguamento sismico degli immobili di valore storico e artistico sono il tema di una proposta di legge del deputato D'Agostino (Misto).

La deputata Lombardi (M5s) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende modificare il d.lgs. 30.6.'94, n. 509 ed altre disposizioni concernenti la disciplina degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza, il loro patrimonio immobiliare nonché la composizione e le funzioni della Commissione di vigilanza sui fondi pensione.

Disposizioni per la riduzione della vulnerabilità sismica dei centri storici nelle aree ad elevato rischio sismico sono l'oggetto di un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Filippi (Pd).

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

L'autogol degli sfratti

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

Per decenni ci avevano raccontato (giornaloni compresi, anzi: in testa) che sarebbe capitato il finimondo, che la gente sarebbe finita sotto i ponti e via fantasticando. Invece, non è successo proprio niente, ma niente di niente. Al di fuori, naturalmente, delle

comuni difficoltà di qualche meno ambiente. Difficoltà che - fin che si racconterà la favola di risolverle con l'edilizia pubblica (per spendere soldi, sprecare altro territorio e fornire case - in realtà - agli occupanti abusivi) - continueranno, naturalmente.

La considerazione è importante. Specie in un Paese nel quale i giornalisti (ed anche parecchi giudici) sono abituati a fare beneficenza con i soldi degli altri e, più soveramente che per il resto della casistica, con i soldi dei proprietari di casa, tra l'altro già oberati di una insensata imposizione tributaria risalente al Governo Monti e che non ha precedenti nella storia italiana.

*Presidente Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 2.7.'16

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT				75%
Variazione 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 settembre	2015 - settembre	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	Dato pubblicato dall'ISTAT			
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%	
Variazione settembre	2015 - settembre	2016	0,1%	

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

Citazioni

Giancristiano Desiderio

Lo scandalo Croce
Quel vizio insopportabile della libertà

liberilibri

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Lo scandalo Croce - Quel vizio insopportabile della libertà* di Giancristiano Desiderio, edito da *liberilibri*. Di Croce ricorrono nel 2016 150 anni dalla nascita e 64 dalla morte

Verità storica e libertà civile

In Croce la verità storica e la libertà civile e morale vanno di pari passo fino a trovare una loro unità nell'amor di patria che, figlio della cultura risorgimentale, rappresenta il risultato più alto e significativo della storia italiana moderna: la nascita dello Stato nazionale.

Giancristiano Desiderio



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

Anno 26
Numero 10

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 2 novembre 2016

Il numero di ottobre 2016 è stato postalizzato il 14.10.2016