




All'interno

- PERICOLI E RISULTATI (pag. 2)
- Numero verde Corsi di formazione (2)
- Ogni giorno un cinguettio (5)
- È legge il decreto Milleproroghe (7)
- Importanti chiarimenti sulla cedolare secca (7)
- Legge toscana sul turismo, impugnata (7)
- Riscaldamento e relazione "asseverata" (8)
- Avete bisogno di una badante? (8)
- Video-guida termoregolazione (9)
- Tassa rifiuti da cambiare (10)
- Evasione recuperata, ma paghiamo meno? (11)
-  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (14)
 - Cure mediche del cucciolo
- P.A., accesso civico (15)
- Un fisco onesto (e civile) (16)
- La saggezza economica nei Promessi sposi (17)
- Imposta patrimoniale per la Rai (21)
- Decalogo del perfetto colloquio (23)
- Al via il Sismabonus (25)
- MANUALI PER I CORSI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO (27)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Privacy in condominio - Dichiarazione pre-compilata - Stalking - Esami Corsi on-line - Registrazioni assemblee - Polizza assicurativa - Tracciabilità pagamenti - Comproprietari - Compravendita e contributi condominiali

E' ARRIVATA LA APP CONFEDILIZIA

Tutte le novità a portata di mano



EDITORIALE

Pericoli e risultati

Si avvicina il termine entro il quale il Governo italiano dovrà presentare al Parlamento il Documento di economia e finanza (Def), principale strumento della programmazione economico-finanziaria dell'Esecutivo in quanto indica la strategia economica e di finanza pubblica nel medio termine. L'auspicio è che – pur in una situazione di rara instabilità – il Governo Gentiloni possa dare qualche segnale incisivo nella direzione della riduzione della spesa pubblica e delle tasse, unica strada per tentare di far ripartire un Paese fermo da troppo tempo.

Non ci si può attendere particolare coraggio, bisogna riconoscerlo. Non ve ne sono le condizioni politiche. Anzi, vi è addirittura il rischio di rigurgiti di statalismo e di fiscalismo che l'Esecutivo Renzi – anche questo va riconosciuto – aveva sopito. Significativo, in questo senso, è il diluvio di invocazioni di imposte patrimoniali di varia natura (solitamente, per compiacere la demagogia e per ingannare i reali destinatari dell'imposizione, ipotizzate con riferimento a non meglio precisati "grandi patrimoni") nonché di ripristino della tassazione sulla "prima casa", che è giunto da decine di esponenti della componente che si è staccata dal Partito democratico (da Speranza a Rossi, passando da tanti parlamentari "minori").

Sono segnali che non vanno sottovalutati. Si tratta – come è evidente – di una componente politica che, una volta liberata dal "giogo" della maggioranza Pd che ne aveva represso le istanze, può adesso far valere il proprio potere di interdizione dovuto alla rilevanza numerica ai fini della formazione delle maggioranze parlamentari.

Ancora una volta, quindi, ci sarà da difendersi, prima ancora che da proporre le nostre ricette per il rilancio del settore immobiliare. Ma queste ultime – è superfluo dirlo – dobbiamo continuare a spingerle con la forza che ci deriva dalla convinzione della loro giustezza. E in questo senso ci stiamo muovendo, senza mai interrompere la nostra azione: parlando con gli esponenti politici del Governo; spiegando le nostre proposte ai tecnici della Presidenza del Consiglio e dei Ministeri; dialogando con altre organizzazioni di categoria per creare le necessarie alleanze; comunicando ovunque ci venga consentito, dai quotidiani tradizionali ai *social media*.

Nel frattempo, Confedilizia porta avanti con successo le sue "battaglie" quotidiane. Sul fronte del condominio, dopo avere ottenuto la proroga del termine per lo svolgimento degli adempimenti in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore, siamo riusciti a limitare di molto i danni prodotti da un'operazione nata male e gestita peggio: quella dell'obbligo di comunicazione in capo agli amministratori di condominio ai fini dell'inserimento nella dichiarazione dei redditi precompilata dei dati relativi alle detrazioni fiscali per interventi sulle parti comuni. A parte la "filosofia" sbagliata della previsione in sé, il caos iniziale si sarebbe evitato se gli uffici dell'Agenzia delle entrate non avessero – con l'avallo di una pletora di associazioni di amministratori – inopinatamente esteso l'ambito di applicazione della norma prevedendo la richiesta di dati non in possesso degli amministratori stessi. Confedilizia è intervenuta e ha fatto riportare il nuovo adempimento in una dimensione sostanzialmente conforme alle incombenze già previste a carico degli amministratori.

Di particolare rilievo è anche l'avvenuta impugnazione dinanzi alla Corte costituzionale – da parte del Governo, in seguito ad un articolato e motivato esposto di Confedilizia – di una legge regionale toscana che ha preteso di normare in materia di locazioni turistiche, per di più arrivando a stabilire quando un'attività assuma i caratteri dell'impresa. Attendiamo con fiducia il responso della Consulta – che dovrebbe essere scontato, salvo che la Costituzione non venga rovesciata – e speriamo che l'intervento dell'Esecutivo contribuisca a placare le mire "espansionistiche" (in termini di competenza legislativa) che qualche Regione coltiva in preda ad una incontrollabile furia regolatoria.

g.s.t.

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

Numero verde
per i Corsi
di formazione
per amministratori

Per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica previsto dalla legge n. 220/12 e dal decreto ministeriale n. 140/14, la Confedilizia pone a disposizione degli interessati Corsi di formazione per amministratori sia per via telematica sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali), organizzati in collaborazione con la prestigiosa casa editrice La Tribuna.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi (in orario di ufficio) al numero verde 800.400.762

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

Giovedì 16 marzo, ore 15 Roma
Sabato 25 marzo, ore 15 Forlì
Giovedì 20 aprile, ore 15 Lanciano
Sabato 22 aprile, ore 10 Piacenza
Sabato 29 aprile, ore 15 Torino
Giovedì 11 maggio, ore 15 Grosseto
Sabato 27 maggio, ore 15 Bologna
Giovedì 6 luglio, ore 15 Palermo

Sabato 9 settembre, Piacenza:
ore 10 (sessione mattutina)
ore 15 (sessione pomeridiana)

Sabato 21 ottobre, ore 15 Parma
Sabato 11 novembre, ore 15 Firenze

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi periodo. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

L'avvocato
e il professionista

C'è un segno inequivocabile per distinguere l'avvocato dal semplice professionista. L'avvocato, potendolo fare, porta avanti una causa, per far affermare un principio in cui crede, anche a proprie spese.

ASTE GIUDIZIARIE
SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

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

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Siamo al terzo/quarto tentativo di far partire l'Agenzia affitti.

Una ragione per farla, i politici l'avranno. I proprietari di casa, no.

Assolti in I° grado, condannati in II°, assolti in III°. L'alternanza giudiziaria funziona così. Ma se si è condannati in primo...

1-2) Dove buttano i soldi pubblici? Non funziona più niente. In ospedale fanno pagare la tv ma mancano le barelle, a scuola devi portarti carta igienica e acqua, marciapiedi e strade sono disastri: lo Stato ha fatto la spending review sulla nostra pelle. Addio welfare (Libero 25.1.17)

Che nascano gatti a non finire. Meglio degli uomini d'oggi. Niente buonismo alla carbonara, sanno farsi rispettare

I danni collaterali di Cirinnà. La reversibilità ai gay sfascia la previdenza. Per Inps e Ragioneria dello Stato, le pensioni indirette e ai superstiti di coppie tra persone dello stesso sesso ci costeranno oltre 1 miliardo da qui al 2050 (La Verità 10.2.17)

1-2) L'affare dei profughi vale 4 miliardi. Coop e Chiesa non vogliono perderlo. Le associazioni che campano sui rifugiati sono nel panico, perché il governo ha annunciato un decreto per velocizzare le espulsioni. Che per vescovi e Caritas "non sono una priorità" (Libero 12.2.17)

Appena piove, a Roma spuntano subito ad ogni angolo gli abusivi con gli ombrellini. Pensate se questo servizio lo dovesse fare il Comune. Saremmo tutti bagnati

Ma i sondaggi dicono: gli americani approvano lo stop agli immigrati (Corsera 1.2.17)

Sono più di 215 milioni i cristiani perseguitati. La paura avanza in Asia (Avvenire 12.1.17)

Tito Boeri, presidente Inps: "Cambiare i voucher ma non cancellarli. Cgil ipocrita, li usa in grande quantità" (la Repubblica 11.1.17)

Previsioni sbagliate, siamo come meteorologi". Il capo economista della Banca d'Inghilterra: "E' dal 2008 che non ne azzecciamo una" (Il Sole 24 Ore 7.1.17)

1-2) La grande crisi dei "Partiti democratici". Sinistra sul caViale del tramonto. Dopo Obama resta solo Gentiloni. A un secolo dalla Rivoluzione russa, il comunismo è morto. E con Trump anche l'ideologia progressista, radical chic e tecnocratica volge al termine (Libero 14.1.17)

Einaudi e le banche



Dopo il commissariamento della Banca d'Italia nel '44, Luigi Einaudi venne nominato Governatore il 5 gennaio 1945, quando l'Italia era ancora divisa in due ed era un campo di battaglia.

Non fu un caso se, in un momento tanto difficile e decisivo, per questo ruolo di altissima responsabilità la scelta cadde su Einaudi: era infatti un economista noto per il suo rigore morale, per i ragionamenti limpidi e lineari, per il linguaggio chiaro e comprensibile al largo pubblico. I suoi articoli raccolti in questo volume, pubblicati sul "Corriere della Sera" tra il 1915 e il 1924, riflettono il momento di difficoltà eccezionali del primo dopoguerra, il fallimento della Banca di sconto, la crisi del Banco di Roma e di altri istituti.

Questi scritti risultano di un'attualità sorprendente e costituiscono ancora oggi un modello di educazione economica applicata all'analisi e alla discussione delle vicende dell'economia nel momento in cui esse accadono. Leggerli significa scoprire le origini degli atteggiamenti oggi consolidati nella prassi della vigilanza, del controllo e della supervisione dei mercati finanziari. La prospettiva che ritroveremo in ogni pagina è quella in favore della collettività e dell'interesse generale.

Abbiamo bisogno di uomini intelligenti ed abili cresciuti in un ambiente di libertà, e non di infingardi che tutto aspettano dal favore dei pubblici poteri.

Luigi Einaudi

PERSONALITÀ

Maurizio Sacconi
presidente della Commissione
Sanità al Senato



Lunga e intensa è la carriera politica di Maurizio Sacconi. Nato a Conegliano (Trevise) il 13 luglio 1950, laureato in giurisprudenza, si candida per la prima volta alla Camera nel 1976, risultando primo fra i non eletti del Psi nel collegio Venezia-Treviso. Per alcuni anni presiede Legambiente. Nel '79, nell'83, nell'87 e infine nel '92 viene eletto nello stesso collegio, sempre per il Psi. Dal 1987 al '93 è ininterrottamente sottosegretario al Tesoro, in cinque governi.

Nel '94 è candidato nel proporzionale in Fi: non eletto, diventa consigliere economico a palazzo Chigi nel governo Berlusconi I. Dal '95 al 2001 è funzionario presso l'Organizzazione internazionale del lavoro, a Ginevra. Nel 2005-'06 è sottosegretario al Lavoro, nel governo Berlusconi III. Nel 2006 entra al Senato, in Fi, nel Veneto. È rieletto nel 2008, nel Pdl (Veneto), assumendo l'incarico di ministro del Lavoro nell'esecutivo Berlusconi IV, fino al 2011. Nel '13 ritorna al Senato, sempre nel Pdl (Veneto), e viene eletto presidente della commissione Lavoro, ruolo che ricopre tuttora. Nel '15 aderisce al Ncd, diventando capogruppo al Senato, incarico da cui si dimette nel gennaio '15.

Considerato fra i maggiori esperti di diritto del lavoro nell'intero Parlamento, i suoi interventi in materia sono sempre ascoltati, anche per l'indubbia capacità di sostegno da lui espressa alle tesi a volta a volta esposte. Vanta una riconosciuta competenza specifica, che gli deriva dall'attività parlamentare, professionale e ministeriale.

Personalità di cui ci siamo precedentemente occupati: Angelo Rughetti, Antonella Manzione, Daniele Capezzone, Enrico Morando, Mauro Marino, Maurizio Gasparri, Claudio Cerasa, Riccardo Nencini, Vieri Ceriani, Tommaso Foti, Cosimo Ferri, Marco Causi, Gian Marco Centinaio, Roberto Reggi, Renato Brunetta, Enrico Zanetti, Anna Cinzia Bonfrisco, Alessandro Pagano, Carla Ruocco, Enrico Costa, Karl Zeller, Maurizio Bernardo, Carlo Calenda, Giancarlo Giorgetti, Maino Marchi, Daniele Pesco, Mariastella Gelmini.

Imprese da arrestare

Bocciatura, multa e lavori sociali. Lo studente che vende merendine trattato come un Pablo Escobar

da **IL FOGLIO**, 14.2.'17

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura del dott. Nicola Mastromatteo

Il contratto di rent to buy deve essere concluso per iscritto?

Nell'art. 23, D.L. 135/2014, non vi sono indicazioni esplicite circa la forma di tale contratto. Tuttavia, l'art. 1350 c.c., in tema di forma degli atti, stabilisce al co. 1 che *"Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità: [...] i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili"*. Si potrebbe a tal punto obiettare che il contratto in esame non ha effetti traslativi, ma solo obbligatori ed è vero in quanto la struttura del *rent to buy* (come dice il suo stesso nome, affittare per acquistare) fonde la disciplina del contratto di locazione e quella del contratto preliminare, quest'ultima richiamata nell'art. 23 cit., secondo cui i contratti di *rent to buy* *"sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile"*. Ma proprio tale richiamo porta a due riflessioni. In primo luogo, l'art. 1351 stabilisce che *"Il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo"*. Nel caso di specie, il contratto definitivo è quello di compravendita dell'immobile oggetto del *rent to buy* che, a norma del succitato art. 1350, deve essere fatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, a pena di nullità. In secondo luogo, se il *rent to buy* è soggetto a trascrizione, si applica l'art. 2657 c.c. per il quale *"La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente"*.

Pertanto, si può ragionevolmente ritenere che la forma "naturale" del contratto di *rent to buy* non può che essere quella dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

Presidente SFORZA FOGLIANI
[Twitter@SforzaFogliani](https://twitter.com/SforzaFogliani)

L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO

Sono passati 1.042 giorni (cioè più di due anni e mezzo) da quando il Ministro Franceschini ha riconosciuto in Senato che lo stato ha un debito di oltre 97 milioni di euro nei confronti di proprietari di dimore storiche che, sulla base di una specifica legge e con il decisivo/determinante aiuto della Soprintendenza hanno speso - anni e anni fa - il doppio di quanto lo stato oggi gli riconosce come dovuti (e non gli corrisponde). Solo ad alcuni sono stati corrisposti esigui acconti, mentre la gran parte dei soldi sono andati ad enti pubblici (come non ne avessero a sufficienza, anche per gli sprechi e il clientelismo di rito).

Continueremo a pubblicare questo orologio/calendario sin 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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust autodichiarato, imposta ipotecaria e catastale fissa

La rivista *il fisco* (n. 46/16) pubblica un'importante sentenza della Cassazione che, in materia di trust autodichiarato, ha stabilito che un trust autodichiarato deve corrispondere le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. Unitamente alla sentenza viene pubblicata anche una (completa) nota a sentenza di Avv. Antonino Russo che fa efficacemente il punto al quale è pervenuta la giurisprudenza in materia.

I beni conferiti in trust vanno pignorati nei confronti del trustee

Poiché il *trust* non è titolare di diritti e tanto meno può essere destinatario di un'esecuzione, i beni conferiti in *trust* devono essere pignorati nei confronti del *trustee* e il giudice dell'esecuzione può verificare d'ufficio l'esistenza del soggetto nei cui confronti è intentata la procedura esecutiva.

Questi i principi affermati dalla Cassazione, nella recentissima sentenza n. 2043 depositata lo scorso 27 gennaio.

Nel caso di specie, una banca creditrice ipotecaria impugnava la sentenza che confermava la chiusura anticipata del procedimento esecutivo avente ad oggetto beni immobili conferiti in un *trust* sul rilievo dell'inesistenza giuridica del destinatario del pignoramento, in quanto notificato al *trust* in persona del *trustee* e non invece a quest'ultimo in proprio.

Il giudice di merito aveva d'ufficio rilevato l'inesistenza del soggetto esecutato - appunto il *trust* - affermando che questo non sia da considerarsi un soggetto giuridico.

Il creditore procedente propose opposizione lamentando l'esclusione della soggettività del *trust* anche solo ai fini della sua assoggettabilità a procedura esecutiva.

Investita della questione, la Suprema Corte ha così confermato che vada disposta la chiusura anticipata della procedura esecutiva insinuata nei confronti di un *trust* nella persona del *trustee* anziché nei confronti del *trustee* stesso.

Il *trust*, ha motivato la Corte, non è un ente dotato di personalità giuridica bensì un mero insieme di beni e rapporti destinati ad un fine determinato e formalmente intestati al *trustee*. Pertanto, non si può iniziare o perseguire un'azione giudiziaria nei confronti di un ente che, sostanzialmente, non c'è.

A questo punto, conclude la Corte, il *trustee* rimane l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi. Gli atti non dovranno pertanto essere indirizzati contro il *trust*, che non è un'entità giuridica, ma direttamente al fiduciario cioè al soggetto che ne ha la disponibilità. Quello che si rivela un mero problema formale va pertanto superato intestando formalmente gli atti direttamente contro il *trustee* - non quale legale rappresentante del *trust* - bensì in proprio, in quanto unico soggetto che può disporre del diritto.

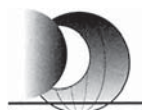


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2017 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.12.16 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1.2.17, n. 26), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2017 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radiorecipienti o televisivi e di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello dello scorso anno, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2017 gli stessi canoni, fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.14.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Fabbricati rurali, ultima chiamata

È disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, l'elenco dei fabbricati rurali che risultano ancora censiti nel Catasto terreni. L'Agenzia, con un comunicato stampa del 16 gennaio scorso, ricorda che i titolari di diritti reali sugli immobili rurali hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto fabbricati: se questo non è stato fatto entro il termine previsto del 30 novembre 2012, i proprietari possono ancora presentare la dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso. In mancanza, gli Uffici provinciali-Territorio dell'Agenzia delle Entrate procederanno all'accertamento, in via sostitutiva del soggetto inadempiente, con oneri a carico dello stesso e applicando le sanzioni previste dalla legge. L'Agenzia delle Entrate ha precisato che la legge 214/2011 (cosiddetta "Salva Italia") ha previsto l'obbligo, per i proprietari di fabbricati rurali che risultavano ancora censiti al Catasto terreni, di dichiararli al Catasto fabbricati.

Spaziani Testa e Sforza Fogliani

L'ultimo numero del periodico "Nuova Proprietà fondiaria" pubblica una dichiarazione del Presidente Spaziani Testa sulla distorsività delle tasse sulla casa. Pubblica anche due articoli del Presidente Sforza Fogliani, sul metodo Rainieri e sulle novità in ambito cedolare secca.

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

Abracadabra project

Confedilizia, in qualità di rappresentante italiana in seno all'Uiipi, è intervenuta - con l'avv. Giovanni Gagliani Caputo - al 3° meeting nazionale previsto dal progetto Abracadabra, che ha lo scopo di sviluppare soluzioni e strumenti alternativi che possano essere utilizzati a livello europeo per incrementare il valore degli immobili mediante interventi di efficienza energetica.

In particolare il progetto, che si sviluppa nell'ambito del programma quadro europeo per la ricerca e l'innovazione Horizon 2020, coinvolge 8 Paesi europei e propone una strategia di densificazione urbana, mediante la predisposizione di strumenti normativi che consentano sia incrementi volumetrici mirati (innalzamento degli ultimi piani e sfruttamento dei piani pilotis) sia interventi di riqualificazione energetica del fabbricato.

Gli operatori coinvolti saranno chiamati ad ulteriori confronti nazionali (Paesi Bassi e Grecia) prima del Workshop internazionale che si svolgerà a Bruxelles.

Sul sito www.confedilizia.eu verranno pubblicate tutte le ulteriori iniziative ed i risultati conseguiti.

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

Nuova sede operativa

A febbraio, l'Anbba ha inaugurato una nuova sede operativa a Roma, in Piazza del Popolo n. 18, Palazzo Valadier, 2° piano.

L'iniziativa, fortemente voluta dai soci romani, si rivolge a tutti coloro che vogliano avere consulenze ed aiuto per avviare un'attività extralberghiera o che abbiano avuto difficoltà a intraprenderla a causa della normativa regionale del Lazio.

È, inoltre, operativo un *desk* che risponderà al numero 06.367.12.861, dalle ore 9 alle ore 18, tutti i giorni feriali. La segreteria, qualora non fossero disponibili i consulenti dell'Anbba, si occuperà di smistare le telefonate in modo da favorire gli incontri con le persone desiderate.



**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Inps, stabilita aliquota per integrazione ore aggiuntive

L'Inps, con la circolare n. 15 del 27.1.17, è intervenuta per colmare un vuoto interpretativo riguardante il caso della integrazione dei contributi da parte del datore di lavoro per le ore denunciate di un rapporto di lavoro domestico. In caso di datore di lavoro che abbia già versato 25 ore per ogni settimana lavorata, l'Inps spiega che per le ore aggiuntive, per le quali si vuole integrare il versamento, deve essere utilizzata l'aliquota agevolata della quarta fascia contributiva. Finora, questa situazione era lasciata alla discrezionalità dei singoli sportelli Inps territoriali e penalizzava le famiglie intenzionate a regolarizzare la posizione contributiva del lavoratore. Alle ore aggiuntive poteva, infatti, essere applicata l'aliquota oraria più alta, quella prevista per la fascia al di sotto delle 24 ore settimanali. Assindatcolf ha sempre sostenuto l'interpretazione contraria, la stessa che oggi viene confermata dall'Inps, ovvero che l'aliquota da applicare in questo specifico caso, in una logica di continuità contributiva, sia la meno onerosa, ossia quella prevista nella quarta fascia.

La figura di baby sitter nel Ccnl del lavoro domestico

In base al Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, anche per la figura della baby sitter sono previste delle differenze nell'inquadramento contrattuale. Ricordiamo che le relative mansioni vanno dalla vigilanza allo svolgimento delle attività ludiche, dalla preparazione dei pasti fino alla vestizione dei bambini. Sono ammesse, inoltre, alcune attività domestiche, nei limiti delle mansioni concordate, come riassetto della stanza del bimbo o la cucina dopo i pasti, occuparsi del lavaggio o dello stiro della biancheria. Esistono tre differenti livelli correlati al grado di autosufficienza del bambino. Quando quest'ultimo è in una fascia di età da zero a tre anni, la lavoratrice viene inquadrata come assistente a persona non autosufficiente, descritta al cosiddetto livello "Cs" o, in caso possieda uno specifico diploma di formazione, a livello "Ds". Al contrario, quando si tratta di accudire un bambino autosufficiente, la baby sitter potrà essere inquadrata come "Bs". Se la famiglia ha invece necessità di trovare una persona di fiducia che si occupi saltuariamente dei propri figli, la lavoratrice potrà essere inquadrata al livello "AS". Ovviamente, ad ogni livello corrispondono diverse ed adeguate retribuzioni che comunque non potranno mai essere inferiori ai minimi retributivi previsti: 6,02 euro l'ora per i lavoratori non conviventi "Bs", 6,70 euro l'ora per quelli "Cs", 8,07 euro l'ora per i lavoratori formati "Ds" e 5,36 euro l'ora per i lavoratori "AS".



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

**Edilizia
residenziale
pubblica
e riparto
di giurisdizione**

"In materia di edilizia residenziale pubblica è necessario tenere distinta la prima fase, antecedente all'assegnazione dell'alloggio, di natura pubblicistica, da quella successiva all'assegnazione, di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo". Ne deriva che sono da attribuire alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase fino all'assegnazione, mentre "sono riconducibili alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 8094 del 21.4.16.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia



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

Importanti chiarimenti su ritenute del 4%

Appartenere al Coram (Coordinamento Registri amministratori) vuol dire essere sempre informati. Nel mese di febbraio, infatti, fra le varie segnalazioni e anticipazioni che gli iscritti hanno ricevuto, vi è stata anche la trasmissione di alcune risposte fornite dall'Agenzia delle entrate – nell'ambito dell'iniziativa del *Sole 24Ore* Telefisco 2017 – a quesiti formulati a proposito di norme di interesse per gli amministratori.

Ecco di seguito riportate le domande con le relative risposte:

Domanda – La legge di bilancio 2017 ha previsto che il condominio, quale sostituto d'imposta, versa la ritenuta all'atto del pagamento quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge i 500 euro, altrimenti effettua il versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno. Tale nuovo metodo opera già per il versamento delle ritenute in scadenza a gennaio 2017 e operate in dicembre 2016?

Risposta – *La nuova norma (articolo 1, comma 36) della legge di bilancio 2017, che interviene sulla disciplina dei versamenti delle ritenute Irpef effettuate dal condominio in qualità di sostituto d'imposta nei confronti dell'appaltatore, ha effetto a decorrere dal 1° gennaio 2017.*

Considerato che le ritenute del mese di dicembre 2016 vanno versate entro il 16 del mese successivo (16 gennaio 2017), si ritiene che la norma riguardi anche le ritenute relative al mese di dicembre 2016 e che, pertanto, l'obbligo del relativo versamento a gennaio sussiste solo se le stesse superano l'importo di 500 euro.

Domanda – La soglia di 500 euro, al di sotto della quale le ritenute da parte del condominio non vanno versate all'atto del pagamento, è da intendersi in ragione della scadenza mensile o cumulando le ritenute mese dopo mese? Ad esempio, con una ritenuta di 400 euro a febbraio e 400 a marzo, a marzo vanno versati 800 euro, oppure si verserà entro il 30 giugno?

Risposta – *Ai fini della soglia dei 500 euro, le ritenute devono essere sommate mese dopo mese. Pertanto, se a febbraio sono state effettuate ritenute per 400 euro e a marzo ritenute per 400 euro, entro il 16 del mese successivo (16 aprile) devono essere versate ritenute per 800 euro.*

Domanda – Se si volesse proseguire a effettuare la ritenuta con la vecchia modalità, cioè senza attendere il raggiungimento della soglia dei 500 euro, si incorrerebbe in sanzioni o la banca potrebbe rifiutare il pagamento?

Risposta – *Il condominio può continuare a effettuare il versamento delle ritenute secondo le modalità preesistenti, e cioè entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500 euro. In tal caso il condominio non incorre in sanzione perché tale modus operandi non arreca alcun pregiudizio all'erario e la banca non può rifiutare il pagamento delle ritenute.*

Per il decennale dei seminari si torna a Borgo Valsugana (12 maggio)

A dieci anni dallo svolgimento del primo seminario rivolto agli amministratori condominiali iscritti al Registro nazionale di Confedilizia, nel 2017 il primo appuntamento, per il Nord/Est, si svolgerà a Borgo Valsugana venerdì 12 maggio 2017. Come di consueto, tutti gli iscritti al Registro nazionale riceveranno, per posta elettronica, l'invito a partecipare e l'indicazione degli argomenti che saranno trattati, con i nomi dei relatori, gli orari e l'indirizzo della località dove si svolgerà l'evento. Maggiori dettagli sono reperibili presso le Associazioni territoriali.

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve – quando necessario – a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, a replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. In ogni caso, diffonde un'opinione libera, affrancata dal pensiero unico nazionale e internazionale. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASAGES

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Fondazione "Carlo Maria Martini",
partito il progetto Archivio digitale

In occasione delle celebrazioni del 90° anniversario della nascita del Cardinale Carlo Maria Martini (Torino, 15 febbraio 1927), il 18 febbraio 2017 l'omonima Fondazione ha pubblicato online nel proprio sito gli inventari, i documenti dei primi 5 anni dell'episcopato di Martini a Milano (1980-1984) e le videointerviste a personalità della cultura, della comunità ecclesiale, delle istituzioni, della società civile, di amici e collaboratori, che hanno condiviso con Martini un tratto di strada, realizzate dalla Fondazione.

Sono disponibili circa 6.500 immagini digitali di testi e fotografie, 204 file audio di discorsi e interventi del Cardinale, 30 videointerviste realizzate dalla Fondazione. Nei prossimi mesi verranno pubblicate la documentazione degli anni successivi dell'episcopato a Milano, altre videointerviste e altra interessante documentazione.

L'iniziativa rientra nel più vasto progetto di costruzione dell'Archivio digitale "Carlo Maria Martini", avviato dalla Fondazione, a partire dal giugno 2015, in collaborazione con la Fondazione Unipolis. L'obiettivo è di raccogliere e mettere a disposizione di un pubblico ampio, nel rispetto dei contesti istituzionali di produzione e delle provenienze, i documenti di e su Martini, sia quelli che si trovano fisicamente in Fondazione, sia quelli schedati e acquisiti in formato digitale, attraverso un lavoro di ricerca e la collaborazione dei privati, degli enti e delle istituzioni che questi documenti posseggono e conservano. Il completamento del progetto Archivio digitale "Carlo Maria Martini" è previsto per la fine del 2019 (maggiori informazioni sul sito www.fondazionecarломariamartini.it).

Sembrano così avverarsi le parole del Cardinale: "Ho desiderato incontrare almeno idealmente tutti".



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Numero cittadini italiani
nella Circonscrizione Estero

Con decreto del 27.1.17, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.16) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circonscrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 2.686.431 in Europa, 1.559.591 in America meridionale; 451.186 in America settentrionale e centrale e 278.091 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui fa parte integrante.

Normativa sulle unioni civili

A integrazione della normativa sulle unioni civili, nella Gazzetta Ufficiale del 27.1.17, n. 22, sono stati pubblicati (ai sensi dell'art.1, comma 28, lettere a), b) e c), l. n. 76/16) tre decreti legislativi, tutti emanati in data il 19.1.17.

Nello specifico, con il d.lgs. n. 5 si procede all'adeguamento delle disposizioni dell'ordinamento dello stato civile in materia di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, e vengono apportate delle modifiche ed integrazioni normative per la regolamentazione delle unioni civili. Con il d.lgs. n. 6 si modificano e integrano le norme in materia penale per il coordinamento con la disciplina delle unioni civili. Con il d.lgs. n. 7, infine, si modificano e riordinano le norme di diritto internazionale privato.



da IL FOGLIO, 8.2.17

IL PUNTO SU ...

Ordinanza ex art. 665 cod. proc. civ.
e improcedibilità del giudizio per omessa mediazione

Un problema interpretativo delicato – problema dal quale derivano peraltro conseguenze sostanziali importanti – è quello che concerne l'onere dell'esperimento della procedura di mediazione obbligatoria nel caso in cui venga promosso un procedimento di sfratto ed il giudice – a seguito dell'opposizione alla convalida dello sfratto da parte del conduttore – pronunci l'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto e disponga quindi per la prosecuzione del giudizio nelle forme ordinarie previo esperimento della procedura di mediazione obbligatoria.

Ci si chiede se – nel caso in cui non venga promosso il procedimento di mediazione ed il giudizio divenga pertanto improcedibile – l'ordinanza provvisoria di rilascio mantenga ovvero perda la sua efficacia. È chiaro che la risposta che sia data al quesito consente anche di comprendere quale sia la parte (se il locatore o il conduttore) che sarà portatrice dell'interesse sostanziale a promuovere la procedura di mediazione.

Ciò che va segnalato in argomento è che la questione è allo stato ancora aperta: sull'argomento – che non è ancora stato esaminato dalla Cassazione – la giurisprudenza di merito infatti è divisa.

Da una parte il Tribunale di Milano, con sentenza del 18.2.16, ha affermato che l'ordinanza non impugnabile di rilascio di cui all'art. 665 cod. proc. civ. soggiace al regime previsto dall'art. 510 cod. proc. civ. che, nel disciplinare gli effetti dell'estinzione del processo, sancisce l'inefficacia di tutti gli atti compiuti ad eccezione delle sentenze di merito pronunciate nel corso del processo e di quelle che regolano la competenza. Ne deriva che – secondo il Tribunale di Milano – tale ordinanza non è idonea a disporre i propri effetti al di fuori del processo e resta travolta dalla declaratoria di improcedibilità che segua all'omesso esperimento del procedimento di mediazione disposto dal giudice.

In senso opposto il Tribunale di Bologna, con sentenza del 17.11.15, ha sostenuto che l'ordinanza non impugnabile di rilascio, in quanto provvedimento anticipatorio di condanna al rilascio sottoposto alla condizione risolutiva consistente nella pronuncia successiva di sentenza di merito negativa, è idonea a disporre i propri effetti anche al di fuori del processo e non resta travolta dalla declaratoria di improcedibilità susseguente all'omesso esperimento del procedimento di mediazione disposto dal giudice. Ne deriva – sostiene il Tribunale di Bologna – che con riguardo all'ipotesi della promozione del procedimento di sfratto nel quale sia pronunciata alla prima udienza l'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto e sia disposto il proseguo del giudizio ai sensi dell'art. 667 cod. proc. civ. "l'espressione «condizione di procedibilità della domanda» di cui al decreto legislativo 28/10 va correttamente intesa con riferimento: alla domanda di accertamento negativo del diritto al rilascio proposta dall'intimato oppo- nente; alle ulteriori domande (diverse da quella originaria di condanna al rilascio stante l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore) proposte dal locatore e/o dall'intimato (essenzialmente pagamento delle somme) (...). Invece l'ordinanza di rilascio, non impugnabile e idonea alla stabilizzazione, non risulta intaccata dalla pronuncia di improcedibilità (anche perché essa è definita non impugnabile dall'art. 665 cod. proc. civ. e quindi non è neppure modificabile-revocabile)".

In presenza di tale contrasto di giurisprudenza sembra opportuno – in attesa che sulla questione si pronunci la Cassazione – che sia assunto un atteggiamento di massima prudenza.

Paolo Scalettaris

CONFEDILIZIA ROMA

Verso le microcittà romane

Prefazione di
Corrado Sforza Fogliani



Una rilevante iniziativa scientifica è stata portata a compimento, con anni di lavoro, dalla Confedilizia di Roma e del Lazio. Se ne vedono i frutti nell'ampio studio di Marco Pietrolucci, *Verso la realizzazione delle microcittà di Roma*, pubblicato da Skira (pp. 316 con ill.), valendosi di contributi di Giovanni Caudo, Francesco Cellini, Daniel Modigliani e Francesco Purini. È una riflessione sulla struttura urbana di Roma, che intende mettere in discussione il modello dei rapporti fra centro e periferia, segnatamente esaminando il Gra (Grande raccordo anulare) e la funzione da esso assunta nel corso dei decenni. La proposta che emerge è di riformare gli attuali Municipi della capitale, dotando ciascuna *microcittà* di una progressiva autonomia di gestione urbana. Viene proposto un modello per nove città del Gra, con un programma urbano rinnovatore.

C'è un cartello con scritto...

Fuori da un famoso luogo museale italiano, il museo di San Marco, dove c'è esposto il capolavoro del ciclo del Beato Angelico, c'è un cartello con scritto: "Si entra il terzo mercoledì del mese ed il secondo martedì delle settimane pari del mese". Non sto scherzando, c'è scritto questo! Sarebbe come se nel nostro Iphone le icone apparissero a giorni alterni! Oggi non posso aprire la posta o non posso andare su facebook!

Marco Carrai,
Convegno A.D.S.I. 13.5.2015

È legge il decreto Milleproroghe

Il decreto Milleproroghe, approvato definitivamente dal Parlamento, contiene alcune disposizioni di particolare interesse per il comparto immobiliare.

All'articolo 6, comma 10, si prevede la proroga, dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017, del termine per provvedere, nei condomini con impianto centralizzato, all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, previa verifica che tale installazione determini efficienza di costi e risparmio energetico. Con tale proroga è stata scongiurata l'applicazione delle sanzioni (da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare) nei confronti dei proprietari di casa, anche se resta aperto – segnala Confedilizia, che aveva fortemente richiesto tale proroga – il problema delle leggi regionali che hanno stabilito autonomamente il termine per adempiere.

In sede di conversione sono state introdotte altre disposizioni interessanti per il settore.

Viene prorogato al 31 dicembre 2017 il termine – scaduto il 31 dicembre 2016 – per la detraibilità, ai fini Irpef, del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione in parola è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote nell'anno in cui sono sostenute le spese e nei nove periodi di imposta successivi.

Viene abrogato, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016, il comma 2 dell'articolo 8 della legge 431/98, che subordina la facoltà di usufruire della deduzione del 30%, ai fini Irpef, del reddito da locazione derivante da contratti agevolati e per studenti universitari all'indicazione da parte del locatore nella dichiarazione dei redditi degli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi).

Viene prorogata al 31 dicembre 2017 l'esenzione dal pagamento dell'Imu sui fabbricati (case non adibite ad abitazioni principali e capannoni) danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 (ex art. 8, comma 3, d.l. n. 74/12), fino al ripristino dell'agibilità dei medesimi, coerentemente con le esigenze di completamento del processo di ricostruzione privata ed è inoltre disposta la proroga della sospensione dei mutui in essere su abitazione residenziale danneggiata dal citato sisma del 2012.

Viene esteso anche al 2017 il blocco (in vigore dal 2012) dell'aggiornamento, sulla base della variazione degli indici Istat, dei canoni di locazione passiva relativi agli immobili condotti dalle amministrazioni pubbliche e utilizzati a fini istituzionali.

Importanti chiarimenti sulla cedolare secca

La cedolare secca sugli affitti con aliquota ridotta (10 per cento fino alla fine del 2017) si applica – oltre che ai contratti di locazione agevolati (3 anni più 2) e ai contratti per studenti universitari – anche ai contratti transitori di cui alla legge n. 431 del 1998, se stipulati nei Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia). Lo ha affermato l'Agenzia delle entrate nella risposta ad un quesito formulato nell'ambito dell'iniziativa del *Sole 24Ore* Telefisco 2017. È così confermata l'interpretazione della normativa che Confedilizia ha fornito fin dall'introduzione, nel 2011, della cedolare per gli affitti abitativi, proprio con le motivazioni ora portate dall'Agenzia.

Nella stessa occasione, l'Agenzia delle entrate ha fornito un altro importante chiarimento in materia di cedolare secca. Come noto, con un provvedimento approvato alla fine del 2016 si è stabilito che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione "non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi" (cfr. *Cn* gen. '17). Ora l'Agenzia ha chiarito che tale disposizione si applica in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3.12.'16, data di entrata in vigore della nuova norma.

Impugnata la legge regionale toscana sul turismo

Il Consiglio dei Ministri del 23.2.'17 ha deliberato l'impugnativa del Governo, dinanzi alla Corte costituzionale, della legge regionale toscana n. 86 del 2016 in materia di turismo.

Lo ha comunicato nell'immediatezza della riunione la Confedilizia (che in proposito aveva presentato un esposto alla Presidenza del Consiglio) esprimendo grande apprezzamento per una scelta che ha il merito di mettere in evidenza una grave violazione della competenza legislativa esclusiva dello Stato. La normativa toscana, infatti, ha preteso di legiferare in una materia – quella della locazione – che la Costituzione riserva allo Stato, addirittura spingendosi a fornire una propria definizione di attività imprenditoriale.

"Siamo grati al Governo e in particolare al Ministro per gli affari regionali, Enrico Costa – ha dichiarato il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – per questa importante decisione e confidiamo che essa rappresenti un monito anche per le altre Regioni italiane. L'intromissione della legislazione regionale in materia di locazione turistica è, infatti, sempre foriera di confusione e problemi in un settore che dovrebbe invece essere tutelato, anche per il grande contributo che fornisce alla crescita e alla riqualificazione dei territori".

Campagna nuovi associati 2017

PORTA UN AMICO IN CONFEDILIZIA

PER TE E PER LUI:



UN SIMPATICO REGALO
e
TUTTA LA NOSTRA
COMPETENZA
E PROFESSIONALITÀ

**CAMPAGNA NUOVI ASSOCIATI 2017
PORTA UN AMICO IN CONFEDILIZIA**

È partita la campagna nuovi associati 2017 - "Porta un amico in Confedilizia".
Tutti gli associati che nel corso dell'anno presenteranno all'Associazione di competenza un nuovo socio, riceveranno un simpatico omaggio. Lo stesso omaggio - come dono di benvenuto - verrà fatto anche al nuovo socio.
Informazioni presso le Associazioni territoriali.



ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Avete bisogno di una badante? Ecco come sceglierla

Nel linguaggio comune siamo abituati a chiamarle badanti ma il termine tecnico più appropriato sarebbe "assistente alla persona". In questo caso più che mai l'inquadramento del lavoratore domestico è legato al tipo di mansione che viene richiesta. Anziano, non autosufficiente o disabile? Partiamo dal principio, da chi ha bisogno di un'assistente alla persona. L'ipotetica platea è molto ampia. C'è chi con l'avanzare dell'età si trova a dover fronteggiare le conseguenze tipiche dell'invecchiamento, carenze psico-fisiche ma anche relazionali e per questo ha bisogno di un supporto tra le mura domestiche. Ma c'è anche chi, a prescindere dall'età anagrafica, non è nelle condizioni di svolgere le attività della vita quotidiana in autonomia. Potrebbero aver bisogno di una badante anche coloro i quali, per periodi più o meno lunghi necessitano di un aiuto domestico a causa di malattie o interventi chirurgici, senza dimenticare la realtà delle tante persone che vivono in solitudine e che in un'assistente cercano solo compagnia. Per tutte queste persone c'è la badante, una figura esplicitamente prevista nel contratto collettivo nazionale che disciplina il lavoro domestico. Ma come inquadrarla correttamente? Esistono 4 diversi livelli (tecnicamente AS, BS, CS e DS), che corrispondono ad altrettanti profili. Entriamo nel dettaglio. Il livello C super descrive la cosiddetta badante "classica", chiamata ad assistere soggetti non autosufficienti nelle attività della vita quotidiana, coloro che non sono in grado di assumere alimenti in modo indipendente, di provvedere alla propria igiene personale, di indossare abiti, di camminare o che necessitano di una sorveglianza continua. Quando questa manca e non c'è un familiare che abbia la possibilità di prestarsi a provvedere alle esigenze della persona diventa indispensabile selezionare una persona che se ne occupi direttamente. Stando alle indicazioni contenute nel contratto collettivo domestico, per questa mansione non è richiesta una formazione specifica, cosa che invece è prevista per la badante inquadrata a livello D super, che dovrà vantare nel proprio curriculum personale un diploma specifico o in alternativa almeno 500 ore di formazione. In ogni caso la lavoratrice potrà essere assunta come convivente a tempo pieno (fino a 54 ore settimanali), oppure per svolgere attività lavorativa limitatamente ad alcune ore settimanali o, all'occorrenza, per discontinue prestazioni assistenziali notturne. Ovviamente, ad ogni profilo corrispondono delle tabelle differenti relative ai minimi retributivi, sulla base dei quali dovrà essere concordato il compenso. Diversa la situazione quando il potenziale assistito ha una vita indipendente: in questo caso un aiuto in casa potrebbe essere necessario anche solo per fare la spesa o per passare qualche ora in compagnia. Anche qui la figura richiesta è quella dell'assistente alla persona, che potrà essere inquadrata contrattualmente al livello B super.

E' importante sottolineare che, in ogni caso, sia che si tratti di accudire una persona autosufficiente che non autosufficiente, la badante è chiamata per contratto a provvedere, oltre alla cura della persona, anche alla preparazione dei pasti, al riordino dell'abitazione, al disbrigo delle faccende domestiche. Non è invece previsto lo svolgimento di prestazioni di tipo infermieristico (come flebo, iniezioni, medicazioni), il che non significa però, che la lavoratrice non debba aiutare l'assistito a seguire precise prescrizioni mediche o particolari regimi alimentari.

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Riscaldamento e relazione «asseverata»

Come già evidenziato su queste colonne, il decreto correttivo al decreto legislativo numero 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, che tale riparto possa derogare alla norma tecnica Uni 10200 (e successive modifiche e aggiornamenti) ove detta norma «non sia applicabile o laddove siano comprese, 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».

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, Sezione I, sentenza numero 450 del 28.4.08). Ciò che, tornando al caso che ci occupa, significherebbe, in sostanza, che, ai fini della deroga di cui trattasi, è sufficiente che il tecnico incaricato sottoscriva la sua relazione attestando - attraverso un'apposita dichiarazione riportata nella relazione stessa - la veridicità dei contenuti ivi riportati.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 4.2.17

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



da 24Ore

ALLARME DI 600 DOCENTI

"Studenti scrivono male in italiano"

Molti studenti scrivono male in italiano, non c'è più tempo da perdere, bisogna intervenire: sono oltre seicento i docenti universitari, tra loro accademici, storici, filosofi, sociologi ed economisti che lanciano l'allarme a governo e Parlamento. "È chiaro ormai da molti anni che alla fine del percorso scolastico troppi ragazzi scrivono male in italiano, leggono poco e faticano a esprimersi oralmente": comincia così la lettera indirizzata al presidente del Consiglio, ministro dell'Istruzione e Parlamento, fatta girare tra i docenti per raccogliere le firme. L'iniziativa è del Gruppo di Firenze per la scuola del merito e della responsabilità. "Da tempo - si legge nella lettera - i docenti universitari denunciano le carenze linguistiche dei loro studenti. (grammatica, sintassi, lessico), con errori appena tollerabili in terza elementare. Nel tentativo di porvi rimedio, alcune facoltà hanno persino attivato corsi di recupero di lingua italiana".

da 24Ore

ECCEZIONI DI COSTITUZIONALITÀ

Ancora sull'articolo 13 della legge n. 431/98

Con l'ordinanza n. 4 del 12.10.'16 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, Serie speciale, 8.2.'17, n. 6), il Tribunale di Palermo ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sull'art. 1, comma 59, della legge 28.12.'15, n. 208, nella parte in cui, sostituendo l'art. 15 della legge n. 431/98, dispone che i conduttori siano legittimati a versare, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del d. lgs. n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, quale canone di locazione dovuto ovvero quale indennità di occupazione maturata, su base annua un importo pari al triplo della rendita catastale dell'immobile (e ciò per gli effetti della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del d. lgs. n. 23/11, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del d. l. n. 47/14, come convertito).

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra le attività del Presidente dell'ultimo periodo si segnalano, in particolare, le seguenti: audizione presso la Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale; incontri con tre esponenti del Ministero dell'economia e delle finanze: il vicesegretario Morando e i sottosegretari Baretta e De Micheli; incontro con il consigliere economico del Presidente del Consiglio, Leonardi; incontro con il segretario generale del Ministero dello sviluppo economico, Napoletano; partecipazione alla riunione della Consulta degli esperti del Presidente della Commissione Finanze della Camera; apertura della presentazione del libro di Carla Benocci "Palazzo Sforza Cesarini a Santa Fiora"; intervento alla presentazione del libro "Giovanni Raineri. Memorie di guerra e di governo"; a Bologna, intervento al convegno "Progetto Casa Italia", organizzato dalla locale Associazione territoriale di Confedilizia; a Forlì, intervento al convegno "Rischio sismico, costruzioni e ristrutturazioni", organizzato dalla locale Associazione territoriale di Confedilizia e partecipazione ad una riunione della Federazione regionale Emilia-Romagna.



Il convegno di Bologna



La riunione di Federazione a Forlì

È il dato che emerge dal rapporto del Centro studi di Rinenari previdenziali

A ogni regione il suo vitalizio

Ai consiglieri toscani 27 mila € annui, ai pugliesi 77 mila

da ItaliaOggi, 18.2.'17

Su Internet, video-guida termoregolazione

Come noto, entro il prossimo 30 giugno (in seguito al differimento stabilito dal decreto "Milleproroghe" convertito in legge), in ogni condominio si dovrà verificare se sussista o meno l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Anche se resta aperto il problema delle leggi regionali che hanno stabilito autonomamente il termine per adempiere.

Per consentire a proprietari di casa e amministratori di condominio di orientarsi nell'applicazione di una normativa particolarmente complessa, Confedilizia ha messo a disposizione sul suo sito Internet una video-guida - recentemente rinnovata - che illustra i principali aspetti da tenere presenti. E ciò, anche alla luce delle questioni sorte a seguito delle prime esperienze applicative della normativa. I video contengono anche indicazioni utili per i tecnici e gli avvocati chiamati ad occuparsi del tema.

La video-guida è suddivisa per argomenti e analizza, in particolare: l'ambito di applicazione della disciplina; gli adempimenti e le sanzioni; le esenzioni; l'iter per deliberare ed eseguire i lavori; le problematiche relative alla ripartizione delle spese; i problemi applicativi in caso di distacco dall'impianto centralizzato e quelli riguardanti il caso dell'immobile concesso in locazione ovvero oggetto di usufrutto; le prime esperienze concrete della normativa.

Alla scadenza del termine mancano alcuni mesi, ma chi non si fosse ancora attivato deve farlo con la massima urgenza poiché gli eventuali interventi possono, di norma, essere effettuati solo ad impianti di riscaldamento spenti (le prime chiusure vi saranno il 15 marzo) e in precedenza occorre svolgere la complessa attività preparatoria.

Per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase (convocazione e ordine del giorno dell'assemblea condominiale, relazione tecnica per deliberare l'effettuazione o meno dei lavori, modalità di suddivisione delle spese, eventuali contenziosi ecc.), è possibile rivolgersi alle Associazioni territoriali di Confedilizia.

ASSOCIAZIONI

Susan G. Komen Italia

La Susan G. Komen Italia è un'organizzazione senza scopo di lucro basata sul volontariato che opera dal 2000 nella lotta ai tumori del seno. È il primo affiliato europeo della "Susan G. Komen for the Cure" di Dallas, la più grande istituzione internazionale impegnata da oltre 30 anni in questo campo.

L'attività della Komen – il cui attuale presidente è Riccardo Masetti – è rivolta ad un problema di grande rilevanza sociale, che direttamente o indirettamente entra in tutte le case. I tumori del seno rappresentano infatti le neoplasie maligne più frequenti fra le donne di tutte le età e la principale causa di morte nella popolazione femminile oltre i 35 anni. Anche gli uomini, seppure occasionalmente, possono sviluppare questa malattia (1 caso ogni 100 tumori del seno). Ogni anno in Italia si registrano oltre 47.000 nuovi casi, una nuova diagnosi ogni 15 minuti. Una donna su nove sviluppa un tumore del seno nel corso della vita, con gravi ricadute sulle famiglie e sul mondo del lavoro. Sebbene le possibilità di guarigione siano piuttosto alte, quasi 12.000 donne ogni anno perdono la loro battaglia. C'è quindi ancora molto da fare e la Komen Italia opera per aumentare le possibilità di guarigione e migliorare la qualità della vita delle tante donne italiane che affrontano il tumore del seno.

Gli obiettivi strategici dell'Associazione sono:

- promuovere la prevenzione secondaria, cioè la diagnosi precoce, strumento di grande efficacia per ridurre la mortalità della malattia;
- aiutare le donne che si confrontano con la malattia a disporre di informazioni adeguate ed aggiornate e di maggiori opportunità per il recupero del pieno benessere fisico e psichico;
- migliorare la qualità delle cure, favorendo l'aggiornamento continuo degli operatori sanitari, il sostegno a giovani ricercatori e il potenziamento delle strutture cliniche;
- generare risorse economiche per la realizzazione di progetti propri e per aiutare altre associazioni attive nel campo ad operare con più efficacia.

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

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Proprietà del sottotetto

In tema di condominio, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, cod. civ.; viceversa, allorché il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerata pertinenza di tale appartamento". Così ha detto la Cassazione (sent. n. 6143/16, inedita).

Usi commerciali diversi, indennità di avviamento

Interessante sentenza della Cassazione (n. 13936/16, inedita) su un tema spesso dibattuto ed anche diversamente deciso a livello locale. "In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo – ha detto la Suprema Corte – quando il locale strutturalmente unitario sia adibito a più usi commerciali, in parte come deposito e in parte destinato al contatto diretto con il pubblico, il diritto all'indennità per la perdita di avviamento, prevista dall'art. 34 della l. n. 392 del 1978, sorge e va commisurato all'intero canone di locazione solo se risulti prevalente l'attività di diretto contatto con il pubblico".

Destinazione e ulteriore indennità

"In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, il diritto all'ulteriore indennità per la perdita di avviamento, prevista dall'art. 34, comma 2, della l. n. 392 del 1978, spetta – hanno detto i Supremi giudici della Cassazione (sent. n. 13934/16, inedita) – qualora il locale sia utilizzato per la medesima (o affine) attività commerciale esercitata dal conduttore entro l'anno dalla cessazione del precedente rapporto, termine che decorre non dalla data di cessazione del contratto decisa giudizialmente, ma da quella in cui effettivamente l'immobile è stato rilasciato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Intervento

Tassa rifiuti, così non va
Ecco cosa cambiare

da GAZZETTA DI PARMA, 18.05.'16

La Confedilizia chiede ancora con forza che si introduca un sistema di controllo del sistema raccolta e smaltimento dei rifiuti perché siano i cittadini, che ne pagano interamente il costo, a sorvegliare che non ci siano sprechi, disfunzioni e così via. Si dirà, ma diamine non ci sono i Comuni che controllano? No, non è sufficiente, visto che i Comuni, che detengono la maggioranza delle ex municipalizzate, sono i primi destinatari degli utili delle stesse e quindi non hanno nessun interesse, né spesso la voglia, di controllare come queste aziende spendono i soldi che prelevano con le bollette dai cittadini utenti.

Mercato immobiliare ancora in crisi

I dati dell'Agenzia delle entrate relativi al 2016 dimostrano che il mercato immobiliare italiano è ancora in crisi. Lo scorso anno, il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25 per cento (-24,92%) rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14 per cento (-13,64%) rispetto al 2011 (con una punta del -51 per cento per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione patrimoniale Imu-Tasi.

Se poi si guarda ai valori, il quadro si aggrava ulteriormente. Le stime più attendibili registrano un calo medio del 30 per cento solo a partire dal 2012, per non parlare dei milioni di immobili con valori azzerati per totale incommensurabilità. Ed Eurostat ha appena certificato che l'Italia è l'unico Paese europeo, a parte Cipro, in cui i prezzi sono scesi nel 2016.

"Altro che ripresa", ha dichiarato il presidente di Confedilizia Spaziani Testa. "Il settore immobiliare è ancora in piena sofferenza e il motivo sta nel fatto che è stato colpito da due crisi: quella internazionale del 2008/2009 e quella, tutta italiana, causata dalla triplicazione della tassazione iniziata nel 2012. Per porre rimedio a tutto ciò, la soluzione è semplice: basta fare il contrario di quello che è stato fatto finora".

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE su www.confedilizia.it

SEGNALIAMO



I saggi raccolti in questo volume esaminano da una prospettiva multidisciplinare alcune figure contrattuali che consentono ad una parte di acquisire il godimento di un bene immobile prima del pagamento integrale del prezzo, rinviando a tale momento il trasferimento della proprietà, a garanzia del creditore.

Accanto alle nuove fattispecie dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (c.d. *rent to buy*) vengono in considerazione il *leasing* e la vendita con riserva delle proprietà.

In questo ambito, l'opera si propone di mettere a confronto, attraverso un dialogo costruttivo tra teoria e pratica, i punti di vista del diritto civile, del diritto tributario e del diritto processuale civile.

IN G.U.

Tutela del risparmio nel settore creditizio

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 21.2.17, n. 43, la l. 17.2.17, n. 15 di conversione, con modificazioni, del d.l. 23.12.16, n. 237, recante disposizioni urgenti per la tutela del risparmio nel settore creditizio.

Sicurezza città

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 20.2.17, n. 42, il d.l. 20.2.17, n. 14, contenente disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Sfratto per morosità e consegna dell'immobile prima dell'udienza: chi paga le spese?

In ipotesi di consegna da parte dell'inquilino dell'immobile oggetto di locazione e pagamento dei canoni da parte dello stesso conduttore in data successiva alla promozione dello sfratto per morosità ma antecedente all'udienza di convalida davanti al Tribunale, il proprietario avrà in ogni caso maturato un diritto di credito consistente nel rimborso dei costi legali affrontati per la liberazione dell'immobile. Infatti, è pur sempre applicabile l'art. 1196 del Codice civile, il quale stabilisce: *"Le spese del pagamento sono a carico del debitore"*.

Il conduttore ha diritto alla ricevuta di pagamento?

A norma dell'art. 1199 del Codice civile, il locatario che effettua il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori, ha diritto ad ottenere da parte del proprietario il rilascio della relativa quietanza; quietanza che deve essere scritta.

La sottoscrizione della ricevuta da parte del locatore può essere eventualmente sostituita da timbratura.

Vizi dell'appartamento: sono valide le clausole di limitazione della responsabilità?

Nei contratti di locazione le clausole di esonero o di limitazione della responsabilità del locatore per vizi dell'appartamento locato sono valide anche qualora il proprietario versi in colpa grave, ad eccezione delle ipotesi in cui il vizio sia stato taciuto in mala fede oppure sia di

tale entità da rendere impossibile il godimento dell'immobile medesimo.

Locazione e sublocazione finite: chi deve corrispondere l'indennità di avviamento?

Nella fattispecie di sublocazione d'immobile urbano adibito ad uso diverso dall'abitativo, alla cessazione della locazione – e quindi della sublocazione – l'indennità per la perdita d'avviamento commerciale prevista dalla Legge sull'equo canone (artt. 34 e 69 L. 392/1978) compete al conduttore sublocatore nei confronti del locatore ed al subconduttore nei confronti del sublocatore medesimo (in questo senso anche Cass. Civ., sez. III, 14 ottobre 1988, n. 5579).

Pulizia condominiale inadeguata: il conduttore è esonerato dai costi?

Qualora un servizio condominiale venga prestato in modo inadeguato, il conduttore dell'appartamento sito nello stabile al quale detto servizio si riferisce, può eccepire nei confronti del proprietario-locatore l'indennità e chiedere di essere esonerato dal pagamento della relativa spesa. Ciò vale anche per i costi connessi alla pulizia delle parti comuni del condominio (in questo senso anche Cass. Civ., sez. III, 17 novembre 1997, n. 11388).

Sfratto e consegna dell'immobile prima dell'udienza

Diritto di quietanza

Vizi e clausole di limitazione della responsabilità

Sublocazione e indennità d'avviamento

Pulizia condominiale e locazione

La sentenza (inedita) della settimana Ogni mercoledì sul sito Confederale

www.confedilizia.it

MA PERCHÈ, ALLORA, NON PAGHIAMO MENO?



I comunicati stampa dell'Agenzia delle entrate che plaudono al record di recupero dell'evasione fiscale sono ormai un appuntamento fisso.

Anche nel 2015, e prima ancora nel 2014, l'Agenzia delle entrate aveva annunciato dati senza precedenti con il direttore Rossella Orlandi che aveva parlato di «ennesimo record dopo quello del 2014», in contraddizione rispetto al rapporto della Corte dei conti per l'anno 2015 e precedenti.

Ma la memoria è troppo corta per ricordarsi se davvero l'ultimo anno è stato il migliore di sempre, e passi pure che abbochiamo alla notizia che il traguardo si sposta più avanti.

Quest'anno, nei 19 miliardi incassati pesano i 4 miliardi della *voluntary disclosure*, una sorta di condono sui capitali all'estero di carattere eccezionale. Dei 15 restanti, 8 sono somme già dichiarate ma non ancora versate, che non possono essere considerate frutto di attività di controllo sostanziale.

Regole e mondo del fisco sono oscure per chi non è del settore, e passi pure che il governo e l'Agenzia si adagino sulle nostre incompetenze per mettere nel calderone delle somme riscosse voci che con il recupero strutturale e i controlli sostanziali hanno poco a che fare.

Tuttavia, anche in difetto di memoria e competenza fiscale, dovrebbe venire naturale chiedersi come mai, se le somme recuperate all'evasione sono sempre di più, le tasse non diminuiscono in maniera corrispondente.

Basterebbe questa domanda per replicare al fortunato adagio del pagare tutti per pagare meno, che rende inscalfibile come fosse un sacrosanto dogma la lotta all'evasione.

Purtroppo, anni di retorica hanno prodotto i loro effetti. Un termine bellicoso come «lotta» viene usato anche solo per individuare il contribuente indotto in errore nella compilazione del 730. E che dire della figura dell'evasore totale, inesistente come gli untori ai tempi della peste, visto che la maggior parte delle tasse che paghiamo è già incamerata nelle cose che compriamo, usiamo, facciamo?

Additare un nemico in lontananza è un abile strumento di distrazione dai pericoli che abbiamo accanto. La lotta all'evasione non è servita granché, se l'obiettivo era abbassare le tasse. Però è stata molto efficiente nello spostare l'attenzione dalla spesa alle entrate. Se non fosse così, ad ogni annuncio record dell'Agenzia l'ovvia reazione non sarebbe un indistinto plauso, ma una semplice domanda: se siamo di più a pagare, perché non paghiamo di meno?

IL VIAGGIO DI PIOVENE (35)

Treviso

La città è sempre bella. Giace in una regione ricca d'acque, acque di montagna e di fiume del vicino Piave e del Grappa, che filtrano sotto terra e riappaiono ovunque nella campagna luccicante. Le acque entrano anche in Treviso, col Sile e con i suoi canali, e vi si specchiano dovunque vecchie case fiorite. I portici sono graziosi, simili a quelli di Vicenza, dove Vicenza è più gaia, più rustica, meno monumentale. Vi è un'aria chiara, d'una luce misurata ma scintillante, che portano le acque diffuse. Più delle donne di Giorgione, le donne di Cima da Conegliano si scorgono da queste parti, come quelle del Correggio a Parma. D'un biondo chiaro, con le carni bianchissime, di un ubertoso linfatismo.

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

Scandali ci sono stati e ci saranno; è nota la frase del Vangelo: «Necesses est ut eveniant scandala»; l'importante è come si reagisce agli scandali. È nella natura del nostro corpo che sia soggetto a malattie; l'importante è come vi si reagisce; così è del corpo sociale per gli scandali pubblici. Quel che ha preoccupato moralisti, giuristi e politici del dopoguerra è stata la insufficiente reazione istituzionale e collettiva allo sperpero del denaro, al trafficantismo, alla decadenza e compiacenza amministrativa in tutti i settori.

Luigi Einaudi

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

BELLITALIA

“I numeri di un disastro chiamato Atac/1”

“Il servizio di metropolitana conta su 39 veicoli per la Metro A (età media 11 anni), 50 per la B (17,8 anni), 13 per la C (2 anni), per un totale di 102, con età media di 13,2 anni. Il servizio ferroviario conta su 24 mezzi sulla Roma-Lido (19,8 anni), 22 sulla Roma-Giardineti (55,7 anni) e 20 sulla Roma-Civita-castellana-Viterbo (22,5 anni), totale 66 mezzi con anzianità media di 32,8 anni. Il settore nel complesso ha dunque 168 mezzi, con anzianità media di 20,9 anni. Si tratta del parco vetture più vecchio d'Europa. Secondo lo Spiegel, Roma ha «i peggiori trasporti pubblici d'Europa». Il personale in forza al 31 dicembre 2015 era di 11.857 unità, per un costo complessivo di 536.527.342 euro”.

(Il Foglio 19.1.'17)

“I numeri di un disastro chiamato Atac/2”

“Secondo alcuni studi riportati sulla stampa, nel 2015 a Roma sarebbe saltata una corsa su 10, per un totale di 19 milioni di chilometri. Nel 2015 nella metropolitana di Roma ci sono stati 38 scioperi, uno ogni 9 giorni, e 21 guasti, uno ogni 12 giorni. Sommandoli, significa una metro ferma ogni 5-6 giorni. Nei trasporti di superficie, durante il 2015, è stata stimata una media di 350 autobus fermi ogni giorno per guasti (su 1500 bus). Nel corso del 2016, le corse effettive sono state il 7,9 per cento in meno di quelle che dovevano essere garantite a febbraio, l'8,1 per cento in meno ad aprile, il 12,2 per cento in meno a giugno, il 10 per cento a luglio. Tra il 2010 e 2015 l'Atac ha venduto 10.000 biglietti in meno al giorno. I passeggeri senza biglietto sono stimati tra il 18 e il 40 per cento, a seconda delle zone”.

(Il Foglio 19.1.'17)

“I numeri di un disastro chiamato Atac/3”

“Secondo il primo «Rapporto globale sul trasporto pubblico urbano» realizzato da Moovit, l'applicazione per *smartphone*, un romano per andare al lavoro ogni giorno deve trascorrere sui mezzi pubblici una media di 79 minuti. L'attesa media alle fermate è di 20 minuti (11 a Milano). Solo Napoli fa peggio con 27 minuti. A settembre del 2016 a Roma avrebbero dovuto circolare 1500 autobus al giorno, quelli effettivamente in funzione ogni giorno erano invece 900. L'Antitrust ha avviato un procedimento in materia di pratiche commerciali scorrette nei confronti di Atac, per lo stato in cui versa la gestione dei servizi di trasporto pubblico locale nell'area metropolitana. Indaga anche la magistratura”.

(Il Foglio 19.1.'17)

“Pensioni d'oro, Sicilia pigliatutto”

“Su 30mila superassegni in tutta Italia, ben 16.500 sono per gli ex dipendenti della Regione autonoma. I vitalizi più alti alla Consulta: 175mila euro annui”.

(ItaliaOggi 17.2.'17)

Audizione parlamentare sul federalismo fiscale

Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale, presieduta dall'onorevole Giancarlo Giorgetti, su “L'attuale distribuzione delle risorse nella fiscalità locale, gli effetti sul sistema perequativo e le prospettive di modifica”.

Dopo un intervento introduttivo del presidente Spaziani Testa, ha svolto una relazione il professor Riccardo Puglisi, associato di economia politica all'Università di Pavia, il quale si è soffermato su due questioni fondamentali: necessità di fondare la tassazione sul principio del beneficio, anche al fine di responsabilizzare i governi locali; confutazione della cosiddetta “visione Ocse”.

L'opinione pubblica e il legislatore italiano – si legge nel documento depositato da Confedilizia in Parlamento (disponibile sul sito Internet confederale) – dovrebbero prestare maggiore attenzione al principio del beneficio, secondo cui le imposte sono una forma di pagamento a fronte dei servizi prestatati e dei beni offerti da parte del settore pubblico dell'economia. L'idea contrattuale del rapporto tra tassazione e spesa pubblica che è implicita nel principio del beneficio ben si connette al tema politico della responsabilizzazione dei governi locali. Secondo una prospettiva liberale, un sistema tributario in cui il principio del beneficio ha un ruolo più ampio spinge maggiormente alla valutazione dell'operato dell'amministrazione pubblica come agente dei cittadini-contribuenti a cui deve rendere conto. E sotto il profilo concreto dell'imposizione fiscale futura, il principio del beneficio spinge verso la creazione di una *service tax* pagata da chi riceve i servizi offerti dal Comune.

Intorno a temi di tassazione e finanza pubblica – si rileva poi nel documento depositato – il dibattito internazionale e nazionale è stato largamente influenzato dalla cosiddetta “visione Ocse” su tassazione e crescita. Sulla base di risultati econometrici piuttosto deboli, tale visione suggerisce come lo spostamento del prelievo fiscale dalla tassazione diretta a quella indiretta, e dalla tassazione del reddito a quella della proprietà, abbia effetti positivi sulla crescita economica nel lungo termine. In un recente studio si mostra invece come l'evidenza empirica che sta alla base di questa “visione Ocse” sia molto fragile. Nella fattispecie, utilizzando tecniche econometriche maggiormente prudenti sulla precisione delle stime ed allargando il campione a un numero maggiore di Paesi Ocse e di anni (dal 1971 al 2014), si verifica come l'effetto positivo nel lungo termine di uno spostamento del prelievo dalle imposte dirette alle indirette, e dalle imposte sul reddito a quelle sulla proprietà, non risulti più significativo dal punto di vista statistico. Anzi: nel breve termine un aumento della tassazione sulla proprietà si correla negativamente con il Pil pro capite.

Nel corso del dibattito che è seguito, sono intervenuti – oltre allo stesso presidente Giorgetti – la senatrice Magda Zanoni, il senatore Vincenzo Gibiino e l'on. Giovanni Paglia.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Pagine Facebook delle sedi territoriali

ASSOCIAZIONI

1 Agrigento	28 Livorno
2 Alessandria	29 Lodi
3 Arezzo	30 Macerata
4 Ascoli	31 Mantova
5 Asti	32 Messina
6 Belluno	33 Napoli
7 Benevento	34 Novara
8 Bergamo	35 Palermo
9 Bologna	36 Parma
10 Brescia	37 Pavia
11 Cagliari	38 Perugia
12 Campobasso	39 Piacenza
13 Chieti	40 Pisa
14 Como	41 Reggio Calabria
15 Cortona	42 Reggio Emilia
16 Crotone	43 Roma
17 Este	44 Rovigo
18 Firenze	45 Sondrio
19 Forlì	46 Terni
20 Genova	47 Torino
21 Grosseto	48 Treviso
22 Imperia	49 Trieste
23 Isernia	50 Varese
24 L'Aquila	51 Venezia
25 La Spezia	52 Verona
26 Lanciano	53 Viterbo
27 Lecce	

CORAM

1 La Spezia	9 Delegazione Pinerolo (TO)
2 Piacenza	10 Delegazione Rometta (ME)
	11 Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)
	12 Delegazione Vasto (CH)

FEDERAZIONI REGIONALI

1 Piemonte e Valle d'Aosta

DELEGAZIONI SUB PROVINCIALI

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

GRUPPI GIOVANI

1 Gruppo giovani Confedilizia Genova
2 Gruppo giovani Confedilizia Piacenza
3 Gruppo giovani Confedilizia Venezia

DOMUSCONSUMATORI

1 Messina
2 Piacenza

GRUPPO NAZIONALE GIOVANI

AMICI VERI NAZIONALE

Memorie di guerra e di governo



È stato presentato a Roma, nella Sala Einaudi di Confedilizia, il volume – curato da Aldo G. Ricci, soprintendente emerito dell'Archivio centrale dello Stato – “Giovanni Raineri. Memorie di guerra e di Governo”.

Con l'autore ne hanno parlato Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi di Confedilizia e autore della premessa al volume, e Paolo Simoncelli, professore ordinario presso l'Università degli studi di Roma “La Sapienza”. A moderare il dibattito Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

Come spiegato dal professor Ricci, con questa antologia di memorie di Giovanni Raineri, conservate nel suo archivio personale e che vengono presentate per la prima volta nel loro testo integrale, si riesce a svelare al grande pubblico questo illuminato personaggio piacentino nella sua interezza di uomo delle istituzioni e dello Stato (fervido cooperatore e parlamentare, fu più volte ministro), di studioso dei problemi dell'agricoltura e docente della stessa materia, di giornalista e di tanto altro ancora. In sintesi, l'opera è un giusto tributo per scoprire un uomo di puro spirito liberale che tanto ha fatto per il nostro Paese.

L'evento è stato trasmesso in diretta facebook sulla pagina “Gruppo giovani di Confedilizia”.

Palazzo Sforza Cesarini a Santa Fiora



Lo scorso 4 febbraio – a Roma, nella Sala Einaudi di Confedilizia – è stato presentato il volume di Carla Benocci su Palazzo Sforza Cesarini a Santa Fiora.

Dopo il saluto del Presidente confederale, con l'autrice ne hanno parlato Paolo Micalizzi, Francesco Petrucci, Donato Tamblè e Federico Balocchi. Presenti, tra gli altri, anche Corrado Sforza Fogliani e Francesco Sforza Cesarini.

Il volume illustra il palazzo comunale posto a Santa Fiora, capitale storica della contea sforzesca sul Monte Amiata, realizzato da Tiberio Calcagni, tra i pochi allievi di Michelangelo, alla metà del XVI secolo, e poi rinnovato nei secoli successivi, fino agli inizi del Novecento.

L'edificio ha svolto il ruolo di manifesto politico e culturale della casata e della comunità, con un teatro animato da attività letterarie e musicali (la famiglia è tra i più importanti committenti di Gioacchino Rossini), un giardino segreto e il suggestivo parco della Peschiera, dove ha origine il fiume Fiora. Concorrono alla prestigiosa dimora decorazioni importanti del Cinquecento e del Seicento, analogamente al più celebre Palazzo Barberini, già dimora anch'essa della stessa famiglia. Lorenzo e Francesco Sforza Cesarini, i proprietari ottocenteschi, hanno svolto un'importante attività parlamentare all'indomani dell'Unità d'Italia.

Non esiste il denaro pubblico, esiste solo il denaro dei contribuenti

Uno dei più grandi dibattiti del nostro tempo riguarda la quantità del tuo denaro che lo Stato può spendere, e quanto denaro invece puoi spendere per la tua famiglia. Non dimentichiamo mai questa verità fondamentale: lo Stato ha come risorsa di denaro solamente il denaro che la gente guadagna. Se lo Stato vuole spendere di più, può farlo solo prendendo a prestito i tuoi risparmi o tassandoti di più.

Non è una buona idea pensare che qualcun altro pagherà: quel “qualcun altro” sei tu. Non esiste il denaro pubblico: esiste solo il denaro dei contribuenti.

Margaret Thatcher

Sicurezza e decoro urbano

La sicurezza urbana costituisce un bene giuridico alla cui tutela è preposto il Sindaco. Una delle preoccupazioni maggiori dei cittadini, in particolar modo per coloro che vivono nelle realtà metropolitane, è la mancanza di sicurezza percepita che si accompagna anche a fenomeni di degrado urbano.

Alcuni deputati appartenenti a differenti gruppi parlamentari – Causin e Lupi (Ap), Brunetta, Gelmini e Secco (Fl), Iori, Prina e Rubinato (Pd), Ciraci e Prata-viera (Misto) – hanno depositato una proposta di legge con la quale si intende attribuire al giudice di pace penale la competenza a decidere su tutti gli illeciti costituiti da comportamenti lesivi del “bene giuridico sicurezza urbana” o comunque cagionanti degrado urbano.

Con la citata proposta di legge viene attribuita la facoltà al giudice di pace penale di irrogare, oltre alle sanzioni previste attualmente dall'art. 52 del d.lgs. n. 274/00 (pena pecuniaria, permanenza domiciliare, lavori di pubblica utilità), una quarta forma di sanzione costituita dalla permanenza presso la Polizia giudiziaria fino ad un massimo di dieci giorni. Tale sanzione appare essere uno strumento più efficace ed idoneo per la prevenzione ed il contrasto dei fenomeni che generano insicurezza e degrado urbano, rispetto alle mere sanzioni amministrative. Difatti queste ultime hanno mostrato in concreto efficacia esclusivamente sui cittadini compiutamente identificati, regolarmente residenti nel territorio dello Stato e dotati di una certa agibilità economica mentre, per converso, non hanno mostrato alcuna efficacia nei confronti di persone prive di tali caratteristiche.

Si darà conto del prosieguo dell'iter legislativo della proposta.

QUI ESPERANTO

Ne eblas atingi la prosperon malkuraĝigante la entreprenon.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Abraham Lincoln: “Non si può arrivare alla prosperità scoraggiando l'impresa”.

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

“Fido e Micio tutelati a 360°”

“Oggi c'è un'offerta piuttosto ampia di polizze dedicate a chi vuole tutelarsi rispetto ai danni che gli animali possono causare ad altre persone o agli oggetti, ma anche per avere il rimborso delle spese veterinarie e degli eventuali interventi chirurgici, per avere la possibilità di ricevere l'assistenza di esperti, informazioni sulle cure e consulenza legale. Occorre però prestare attenzione alle limitazioni legate all'età e alla razza poste dalle compagnie (...). Secondo un'analisi di *Facile.it*, comparatore di prodotti assicurativi, sono 14 milioni i soggetti assicurabili per un valore di oltre 532 milioni di euro per le sole coperture di responsabilità civile. Il costo da sostenere per assicurare il proprio animale domestico dipende principalmente dall'età e dalla razza. Per un gatto o un cane di razze ritenute non a rischio si pagano meno di 40 euro all'anno (76 euro dal secondo anno in poi), ma se la razza è classificata come a rischio il premio può arrivare a costare fino al 60% in più. Il rischio si definisce in base a tabelle che includono razze come Pitbull, Rottweiler e Dogo argentino, anche se esistono altre varianti: occorre quindi verificare come è considerato il proprio animale prima di procedere alla stipula del contratto. Cani e gatti particolarmente giovani (di età inferiore ai sei mesi) o anziani (oltre i dieci anni) godono di sconti importanti rispetto agli altri: se l'animale ha già superato i sei mesi, ma ancora non ha compiuto dieci anni, assicurarli costa il doppio (...). E anche possibile stipulare polizze per i viaggi, che garantiscono le visite veterinarie in altri Stati o un servizio di assistenza che informa sulla disponibilità di strutture che accettano gli animali”.

Così *ItaliaOggi* del 20.2.'17.

Cure mediche del cucciolo

Un cane è entrato nella nostra casa e ha cambiato sicuramente una parte delle nostre abitudini. Infatti ci ha “costretti” a passeggiate plurigiornaliere (che sono salutari anche per noi), abbiamo imparato a giocare con un soggetto a 4 zampe, dobbiamo pensare all'alimentazione giornaliera e cominciamo a interagire con dei nuovi soggetti capendo il loro carattere e le loro esigenze; ma si deve pensare (oltreché all'attività fisica e a soddisfare le esigenze alimentari e del gioco) anche alla sua salute.

Il cucciolo quando entra in casa, necessita di un controllo veterinario per valutare le sue condizioni fisiche, se il programma vaccinale e antiparassitario è stato completato, per impostare l'alimentazione corretta e concordare, in base alle razze, i controlli specifici che dovranno essere fatti nel primo anno di vita. “E il microchip?” molti mi chiedono “è proprio necessario? Io lo tengo sempre in casa e non lo abbandonerei mai”. Il microchip VA APPLICATO, non solo perché è un obbligo di legge, ma soprattutto perché serve a identificare il cane in caso di smarrimento. Capita molte volte di vedere entrare in ambulatorio delle persone con un cane trovato perso. Spesso c'è un padrone che lo sta cercando disperatamente e leggendo il microchip può essere riportato molto rapidamente a casa. Quando mi viene obiettato che il cane non esce mai se non accompagnato, ricordo che i cani seguono l'istinto e possono stratonare il guinzaglio per inseguire odori interessanti, o anche soprattutto nella stagione estiva, possono approfittare di una porta aperta per fare un giro in autonomia. Molte volte sono in grado di tornare a casa da soli, ma possono avere incidenti se non sono abituati alla strada e non sono persino in grado di tornare. Quindi, non dobbiamo avere paura di una iniezione, il microchip si applica con una siringa apposita, perché questo (oltre a permetterci di viaggiare su aerei e navi, oltre a rispettare una legge) ci può riportare il nostro amico in breve tempo.

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



CORBEILLE

“Revisionismi biblici”

“Erode era una brava persona”. Così *Liberio* del 19.10.'16, riportando le parole di uno studioso italiano, il professor Maurizio Tagliapietra, secondo cui il “re cattivo”, presunto autore, fra l'altro, della strage dei bambini di Betlemme, fu un “sovrano illuminato”. Anche un assassino, certo (fece uccidere, fra gli altri, “la moglie Mariamme, i cognati Aristobolo e Costobar, il suocero Ircano II, i figli Alessandro e Aristobolo e, cinque giorni prima di morire, un altro figlio, Antipatro”), ma non solo: chiamò attorno a sé – spiega lo studioso – i migliori ingegneri dell'epoca e grazie a lui furono edificati “porti e città”, con tecniche costruttive così avanzate da essere replicate duemila anni dopo.

“Dalle colf ai mariti in affitto, boom dei mini-lavori su Internet”

“La crisi si combatte anche con il lavoretto occasionale scovato su Internet. Negli ultimi due anni è boom di iscrizioni ai siti di mini-lavori. Sono brevi impieghi che aiutano a racimolare un po' di soldi. A volte servono però anche ad arrotondare lo stipendio di fine mese. Se si dà una sbirciata ai tanti portali di mini-lavoro che ci sono in rete, saltano fuori le proposte più svariate: c'è chi restaura vecchie foto, chi si propone per una piccola riparazione in casa, chi si offre per traslochi o chi la prende sul ridere e si candida come marito in affitto. Certo è che, negli ultimi due anni, le piattaforme specializzate in mini-lavori si sono moltiplicate e ormai fanno da vero e proprio ufficio di collocamento. In poco tempo hanno raccolto milioni di iscritti e adesso riescono a intermediare migliaia di proposte all'anno. Qualche volta è successo che il lavoretto iniziato in rete, magari solo per sfida, è diventato un'attività imprenditoriale vera e propria”.

Così *La Stampa* del 16.1.'17

Pubblica Amministrazione, accesso civico “semplice” e “generalizzato”

Su *Confedilizia notizie* di luglio 2016 segnalavamo la pubblicazione in *Gazzetta* del d.lgs. n. 97/16 recante “Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza”. E, tra le previsioni di interesse, evidenziavamo, in particolare, la riscrittura dell’art. 5, d.lgs. n. 33/13, in tema di accesso civico a dati e documenti delle pubbliche amministrazioni.

Come si ricorderà la nuova formulazione della norma in questione dispone, al comma 1, che l’obbligo previsto in capo alla P.A. “di pubblicare documenti, informazioni o dati” comporti “il diritto di chiunque di richiedere i medesimi, nei casi in cui sia stata omessa la loro pubblicazione”. Stabilisce, al comma 2, il diritto – da parte di “chiunque”, e salvo i casi espressamente indicati – di accedere anche a dati e documenti detenuti dalla P.A., “ulteriori rispetto a quelli oggetto di pubblicazione”. Dispone, al comma 3, che l’esercizio dei diritti in questione non possa essere “sottoposto ad alcuna limitazione quanto alla legittimazione soggettiva del richiedente”, e che non sia richiesta motivazione per l’istanza di accesso civico (la quale deve identificare “i dati, le informazioni o i documenti richiesti” e può essere presentata, in via alternativa, all’ufficio che detiene tali dati o informazioni, all’ufficio relazioni con il pubblico, ad altro ufficio indicato dalla stessa amministrazione sul proprio sito o ancora, in casi specifici, al responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza).

Ciò posto, in argomento, segnaliamo, ora, l’intervenuta pubblicazione in *Gazzetta* della deliberazione dell’Autorità nazionale anticorruzione (Anac) n. 1309/2016 del 28.12.16 che, in applicazione del citato d.lgs. n. 97/16, traccia i limiti dell’accesso civico distinguendo, in questa prospettiva, tra accesso civico “semplice” di cui al comma 1 del predetto art. 5 e accesso civico “generalizzato” di cui al comma 2 della stessa disposizione.

Viene chiarito, così, che l’accesso “semplice” è un accesso “circoscritto ai soli atti, documenti e informazioni oggetto di obblighi di pubblicazione e costituisce un rimedio alla mancata osservanza degli obblighi di pubblicazione imposti dalla legge, sovrapponendo al dovere di pubblicazione, il diritto del privato di accedere ai documenti, dati e informazioni interessati dall’inadempimento”. Diversamente, l’accesso “generalizzato” è un accesso che si delinea “come

affatto autonomo ed indipendente da presupposti obblighi di pubblicazione e come espressione, invece, di una libertà che incontra, quali unici limiti, da una parte, il rispetto della tutela degli interessi pubblici e/o privati” (indicati dal successivo art. 5-bis, commi 1 e 2, e concernenti, ad esempio: la sicurezza pubblica e l’ordine pubblico; le questioni militari; la conduzione di indagini; il regolare svolgimento delle attività ispettive; la tutela della privacy, della libertà e segretezza della corrispondenza nonché degli interessi economici e commerciali di una persona fisica o giuridica); dall’altra parte, “il rispetto delle norme che prevedono specifiche esclusioni” (come previsto dal comma 3 sempre dell’art. 5-bis, il quale esclude il diritto di cui trattasi, in linea generale, “nei casi di segreto di Stato e negli altri casi di divieti di accesso o divulgazione previsti dalla legge, ivi compresi i casi in cui l’accesso è subordinato dalla disciplina vigente al rispetto di specifiche condizioni, modalità o limiti”).

Un ulteriore importante chiarimento espresso sempre nella circostanza dall’Anac riguarda, poi, la distinzione tra l’accesso “generalizzato” e l’accesso ai documenti amministrativi (definito accesso “documentale”) di cui alla l. n. 241/90.

Al riguardo l’Autorità precisa, infatti, che la finalità dell’accesso “documentale” è “ben differente da quella sottesa all’accesso ge-

neralizzato ed è quella di porre i soggetti interessati in grado di esercitare al meglio le facoltà – partecipative e/o oppositive e difensive – che l’ordinamento attribuisce loro a tutela delle posizioni giuridiche qualificate di cui sono titolari”. Ne deriva che l’istanza ex l. n. 241/90 consente “un accesso più in profondità a dati pertinenti”, mentre l’accesso “generalizzato” si concretizza in “un accesso meno in profondità” ma “più esteso” comportando, “di fatto, una larga conoscibilità (e diffusione) di dati, documenti e informazioni”. Per l’Anac, dunque, l’accesso “documentale” continua “certamente a sussistere” parallelamente “all’accesso civico (generalizzato e non)”, ma “sulla base di norme e presupposti diversi”.

Si tratta, all’evidenza, di precisazioni tutte importanti che non solo aiutano a chiarire i contorni del diritto di accesso come ora disciplinato ma, soprattutto, rendono bene l’idea del rovesciamento di prospettiva che ha inteso operare il legislatore nei rapporti con la P.A. non rilevando, come abbiamo visto per il caso in particolare di accesso “generalizzato”, né la titolarità di situazioni giuridicamente rilevanti né l’inadempimento agli obblighi di pubblicazione.

Per un approfondimento sugli aspetti procedurali del diritto di accesso disciplinato dal più volte citato art. 5, d.lgs. n. 33/13, si rinvia a *Cn* di luglio 2016.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

CASTELLO DI SAMMEZZANO (FI)

Il Castello di Sammezzano (Reggello, prov. Firenze) è un magnifico esempio d’arte eclettica – circondato da un parco di 190 ettari, già tenuta di caccia medicea – che, grazie al marchese Ferdinando Panciaticchi Ximenes, nella seconda metà dell’Ottocento fu riprogettato in stile orientalista: rievoca capolavori moreschi come l’Alhambra e il Taj Mahal. Un maniero che, malgrado l’attuale incuria, mantiene intatto il suo fascino.

Il castello (che con più di 50 mila voti ha vinto l’ottava edizione del censimento “I luoghi del cuore” promossa dal Fai) è un posto fiabesco al quale i votanti vogliono restituire l’antico splendore, salvandolo dall’oblio. «È per lo più chiuso e in stato di abbandono, ormai privo di tutti gli arredi storici e le sue condizioni sono progressivamente peggiorate – dicono dal Fai –. A molte finestre mancano i vetri, ci sono problemi al tetto e le statue del parco sono state rubate».

36

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Confcommercio e Confesercenti sfondano porte aperte...

Il presidente di Confcommercio, Carlo Sangalli, nel denunciare la perdurante crisi del commercio, ha dichiarato che per risolvere il problema serve una “revisione delle formule contrattuali”.

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha subito replicato: “È quello che diciamo da anni. Il fatto che i contratti di locazione dei locali commerciali siano regolati ancora da una legge preistorica come quella del 1978 sull’equo canone, è una assurdità che non ha paragoni. Si tratta di una disciplina che – imponendo contratti di 12 o 18 anni a canone immutabile (salvo l’Istat) – impedisce l’incontro fra domanda e offerta, precludendo l’apertura di nuove attività da parte di tanti giovani che avrebbero bisogno di lavorare. Se a tutto ciò si aggiunge una tassazione che – fra Irpef, addizionali Irpef, Imu e Tasi – arriva ad erodere il 70/80 per cento dei canoni, il quadro che ne deriva è quello che abbiamo tutti davanti agli occhi: locali abbandonati, degrado, insicurezza, Pil che non cresce, consumi che non ripartono. La soluzione a tutto ciò esiste: derogabilità della legge sull’equo canone per tutti – e non solo, come ora previsto, per le locazioni con canone annuo superiore a 250 mila euro – e cedolare secca per gli affitti commerciali. Mettiamo subito in cantiere queste due misure e i risultati non tarderanno ad arrivare”.

Il giorno successivo, è intervenuto il presidente di Confesercenti, Massimo Vivoli, anch’egli richiamando l’attenzione sulla crisi del piccolo commercio, lanciando l’allarme sulla chiusura di altri 25.000 piccoli negozi nel 2016 e indicando fra le soluzioni al problema l’estensione al settore non abitativo della cedolare secca sugli affitti. Anche in questo caso, immediata è stata la risposta del presidente di Confedilizia, che ha dichiarato: “Al Governo Confedilizia lo sta dicendo da tempo, da ultimo in occasione di un incontro con il Viceministro dell’economia e delle finanze Enrico Morando, che ha fatto registrare confortanti aperture. Lo ribadiamo ancora una volta. Il commercio diffuso, che è una delle forze di questo Paese, è reso possibile dalle tante famiglie che hanno investito i propri risparmi nell’acquisto di locali commerciali da dare in affitto. Finché questa forma di investimento continuerà ad essere mortificata da una tassazione che – fra Irpef, relative addizionali, Imu e Tasi – arriva ad erodere il 70/80 per cento del canone di locazione, non potrà che estendersi la fuga dei risparmiatori, il tentativo di disfarsi di questi immobili e l’aumento di locali abbandonati. Con tutte le nefaste conseguenze sul commercio e sull’economia intera. Bisogna intervenire subito”.

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

Ai richiedenti
l'invio per e-mail del notiziario
sarà inviata una preziosa pubblicazione.

Comunica il tuo indirizzo e-mail a:
confedilizianotizie@confedilizia.it

PER UN FISCO CIVILE E DA RISPETTARE
(E FAR RISPETTARE)

IL FISCO ONESTO

“Pensate che la Germania ha abolito, con il Governo rosso/verde, addirittura la tassazione sui patrimoni. Perché hanno detto: quei pochi miliardi che alla fine riusciamo a trovare con la tassazione di una patrimoniale, li spendiamo per i controlli e in più impediamo in realtà l'arrivo di capitalisti che portano soldi. A questo punto aboliamola. Che non è un'idea della destra tedesca, ma della sinistra. Ed è un'idea sana. In Germania non ci pensa più nessuno a reintrodurre una patrimoniale, anche se è in Italia un argomento molto usato dai propagandisti della giusta tassazione”.

Udo Gumpel, giornalista Ntv (televisione tedesca)
Omnibus, La 7, 22 giugno 2014

Ogni azione del governo vincolatrice
dei contratti (di locazione) si risolve
in danno de' bisognosi

MELCHIORRE GIOIA
Discussione economica sul
dipartimento d'Olona (1803)



da *Corriere della Sera*, 23.2.17

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Alberto Boscarolli

Nel 1948 nasce a Tempio Pausania, ma sin da bambino torna a vivere nella città di origine della sua famiglia, Bolzano, dove attualmente risiede con la moglie e tre figlie. Dopo la maturità al liceo classico, si laurea in giurisprudenza nel 1972 presso l'Università di Ferrara. Assolto l'obbligo di leva quale sottotenente in artiglieria da montagna (dapprima alla scuola Ufficiali di Foligno e poi sulle montagne della Pusteria), inizia la pratica forense nello studio legale di famiglia dove esercita l'attività assieme al fratello Tito.



Segue soprattutto la materia locatizia e condominiale.

La sua passione per il diritto è una passione familiare da molte generazioni: il bisnonno paterno, Matteo Boscarolli, fu Procuratore, a Trento, dell'Impero austriaco e a lui si deve la traduzione in italiano, nel 1883, del Codice penale generale austriaco del 1952. Sono stati avvocati anche i nonni e gli zii, sia materni che paterni; lo sono cugini e nipoti, mentre la figlia Francesca è laureanda in giurisprudenza.

È stato membro del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bolzano per quattordici anni, rivestendo al suo interno ogni ruolo e, infine, anche quello di presidente. In tale veste, è stato fondatore e primo presidente della Fondazione forense di Bolzano.

Consigliere nazionale di Confedilizia, è anche presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Bolzano di cui per anni è stato consulente e consigliere.

Da sempre ama viaggiare e sciare. Sport, lo sci, che ha praticato anche a livello agonistico, vincendo, tra gli altri, il campionato italiano dei laureati ed il campionato nazionale degli avvocati.

UN PO' DI TRIBUTARIO

Il domicilio fiscale

Il soggetto passivo dell'obbligazione tributaria è la persona fisica o l'ente, con o senza personalità giuridica, che è tenuto al pagamento a favore dell'ente impositore e/o all'adempimento di altri obblighi. Normalmente tale soggetto passivo viene individuato con l'espressione "contribuente" o debitore di imposta.

Al fine di determinare il regime impositivo da applicare al contribuente è fondamentale stabilire un criterio di collegamento con un territorio.

Ogni contribuente ha un **domicilio fiscale** all'interno di un Comune dello Stato: è nozione di diritto formale, dettata per risolvere i problemi di competenza territoriale. Ai fini reddituali il domicilio fiscale è regolato nel seguente modo: per le **persone fisiche residenti** è nel Comune all'anagrafe del quale risultano iscritti; per gli **enti** e le **società** è nel Comune ove questi hanno la sede legale; per le **persone fisiche non residenti** è nel Comune ove è stato prodotto il reddito.

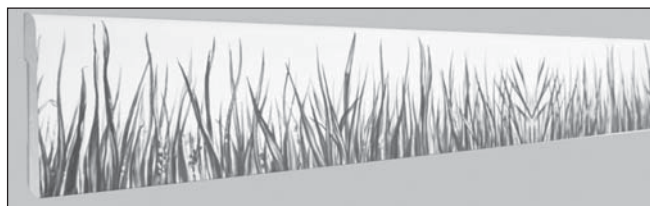
Il Comune di domicilio fiscale di un contribuente individua la competenza dell'ufficio che deve controllare la posizione fiscale di quel determinato contribuente; il domicilio fiscale indica altresì il Comune in cui devono essere notificati gli atti provenienti dall'amministrazione finanziaria.

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



Battiscopa molto particolari...

Disegnati da uno stilista e brevettati, si possono vedere sul web: <https://skirtingboards.myshopify.com>



LA SAGGEZZA ECONOMICA NEI PROMESSI SPOSI

Nell'assenza del governatore don Gonzalo Fernandez de Cordova, che comandava l'assedio di Casale del Monferrato, faceva le sue veci in Milano il gran cancelliere Antonio Ferrer, pure spagnolo. Costui vide, e chi non l'avrebbe veduto?, che l'essere il pane a un prezzo giusto, è per sè una cosa molto desiderabile; e pensò, e qui fu lo sbaglio, che un suo ordine potesse bastare a produrla. Fissò la meta (così chiamano qui la tariffa in materia di commestibili), fissò la meta del pane al prezzo che sarebbe stato il giusto, se il grano si fosse comunemente venduto trentatré lire il moggio; e si vendeva fino a ottanta. Fece come una donna stata giovine, che pensasse di ringiovinire, alterando la sua fede di battesimo.

Ordini meno insensati e meno iniqui eran, più d'una volta, per la resistenza delle cose stesse, rimasti ineseguiti; ma all'esecuzione di questo vegliava la moltitudine, che, vedendo finalmente convertito in legge il suo desiderio, non avrebbe sofferto che fosse per celia. Accorse subito ai forni, a chieder pane al prezzo tassato; e lo chiese con quel fare di risolutezza e di minaccia, che danno la passione, la forza e la legge riunite insieme. Se i fornai strillassero, non lo domandate.

Don Gonzalo, ingolfato fin sopra i capelli nelle faccende della guerra, fece ciò che il lettore s'immagina certamente: nominò una giunta, alla quale conferì l'autorità di stabilire al pane un prezzo che potesse correre; una cosa da poterci campar tanto una parte che l'altra. I deputati si radunarono, o come qui si diceva spagnolescamente nel gergo segretariesco d'allora, si giuniarono; e dopo mille riverenze, complimenti, preamboli, sospiri, sospensioni, proposizioni in aria, tergiversazioni, strascinati tutti verso una deliberazione da una necessità sentita da tutti, sapendo bene che giocavano una gran carta, ma convinti che non c'era da far altro, conclusero di rincarare il pane. I fornai respirarono; ma il popolo imbestiali.

A. Manzoni
I promessi sposi
cap. XII



da **IL FOGLIO**, 16.2.'17

Tanti dicono che le banche piccole devono aggregarsi. I numeri indicano che non è così

Trump, nei suoi primi atti di governo, ha invertito la rotta anche sul settore bancario (per questo è in viso al pensiero unico internazionale). È chiaro che le piccole banche – una tradizione, negli Stati Uniti – vanno incoraggiate e difese dai colossi bancari anche statali (quelli che – inondando il mercato di titoli subprime sulla base di una legge che vedeva Obama tra i deputati firmatari – hanno determinato la crisi mondiale nella quale ancora ci dibattiamo, in Italia in particolare). Le community bank – come chiamano là i piccoli istituti – possono esibire margini in aumento di un buon 10% (contro il 7 del sistema locale).

Ma da alcune aree dell'Europa giungono segnali non molto diversi. La rivista londinese *The Banker* (che fa capo al *Financial Times*) ha ufficialmente riabilitato il modello bancario cooperativo, assegnando per il 2016 a due realtà di questo tipo (una è quella del gruppo finlandese OP Financial e l'altra è quella del francese Bpce) il premio riservato alle banche dell'anno. Il primo ha messo a segno un aumento dell'utile netto pari al 40%. Per il secondo, la stessa voce di bilancio è cresciuta dell'11%. Il tutto in un quadro innovativo di riguardo: per i finlandesi, la scelta del modello bancassicurazione ha fruttato un aumento dei clienti del 4% in un anno; quanto ai francesi, si tratta del primo gruppo bancario dell'Eurozona a offrire servizi di pagamento tramite lo smartphone della Apple.

Sono fatti che dimostrano quanto era già emerso al Convegno mondiale

DI CORRADO
SFORZA FOGLIANTI*

della cooperazione svoltosi a Quebec nello scorso autunno: le banche cooperative crescono rigogliose in tutto il mondo. Solo in Italia sono osteggiate. Ma perché questo? La spiegazione ufficiale è quella del pensiero unico: fondersi per rafforzarsi, per patrimonializzarsi. Ma a spingere questo obiettivo, non si sa se sia più il desiderio di fuggire da responsabilità (in nome del dio mercato e della dea borsa, poi capiti quel che capiti) o il preciso obiettivo della finanza internazionale di impossessarsi del mercato, da rendere poi – anche per singoli territori rimasti senza banca locale – oligopolisti, e pesantemente carenti di credito, come già avviene nel Mezzogiorno d'Italia. In effetti a quest'ultimo proposito è sotto gli occhi di tutti quel che sta avvenendo nelle territoriali in trasformazione: dilagano i fondi anglosassoni («unificati» da gestioni italiane), con tanti saluti per i piccoli azionisti subito, e per i piccoli imprenditori dopo (se le cose non cambieranno).

A parte le ragioni degli obiettivi suggeriti (o in vario modo – diciamo così – accalorati), i dati pubblicati da questo giornale lo scorso 4 febbraio indicano che le banche popolari escluse dalla riforma (che sono anche le maggiori del settore, ma per le altre – anche se sarebbe sufficiente la constatazione già fatta – il discorso non cambia) esibiscono tutte un indice di patri-

monializzazione superiore (in certi casi di gran lunga) a quello dei più grossi gruppi bancari italiani (uno solo dei quali si differenzia un po' dagli altri nel Cet1 Ratio). Con la differenza, ancora, che le Popolari hanno – nel confronto – una redditività invidiabile e, più ancora, un rapporto sofferenze/impieghi altrettanto (se non ancora più) invidiabile, grazie alla conoscenza del territorio che contraddistingue le banche locali. Ancora: nel 2016 le Popolari hanno sostenuto le imprese no profit e le Associazioni del Terzo settore con impieghi per 2,8 milioni di euro, con una crescita superiore al 4%, in controtendenza rispetto a quella nazionale (diminuzione del 4,4%); un dato che si estende anche alla crescita della quota di mercato degli impieghi del Credito Popolare verso la stessa realtà, con un aumento, sempre nell'ultimo anno, di 2,5 punti percentuali e arrivando così al 31%. Infine, Banche Popolari e Terzo settore rappresentano un comparto di circa 300 mila imprese, quasi un milione di addetti, e altre 4,5 milioni di volontari. Quanto alla patrimonializzazione il dato medio delle Banche Popolari del Core Tier 1 ratio è pari al 15%, contro un dato richiesto dalla normativa prudenziale europea del 7%, mentre il Total Capital ratio è pari al 16% contro il corrispondente limite richiesto dalla normativa europea al 10,5%. Sono dati, quelli appena menzionati, che meriterebbero di essere tenuti in considerazione. Da politici e commentatori in primo luogo. (riproduzione riservata)

*presidente Assopopolari

da MF, 14.2.17

SEGNALAZIONI

Ernesto Belisario, Guido Romeo, *Silenzi di Stato*, pref. di Gian Antonio Stella, chiarelettere ed., pp. XX + 170

Storie di trasparenza negata e di cittadini che non si arrendono, perché vogliono conoscere atti, documenti, testi che la Pubblica Amministrazione ricusa loro col pretesto di difendere la presunta riservatezza della burocrazia.

Giuseppe Parlato, *La Fiamma dimezzata*, Luni ed., pp. 320

Accurata ricostruzione, derivata da un ampio spoglio di archivi, delle vicende del Msi dalla riassunzione della segreteria da parte di Almirante (1969) fino alla scissione di Democrazia nazionale, nel 1976-77.

50° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2016, Censis ed., pp. XX + 566

Si esaminano condizioni generali dell'Italia che vive un'era del post-terziario, soffermandosi poi su settori quali formazione, lavoro, sanità, territorio, sicurezza e altri ancora.

1717-2017 Tre secoli per la libertà, De Ferrari ed., pp. 56 con ill.

Nel terzo secolo anniversario della fondazione della Gran Loggia di Londra, origine dell'odierna massoneria, il Casinò di Sanremo ha organizzato un dibattito con l'intervento dei gran maestri delle due maggiori obbedienze italiane.

Paolo Del Debbio, *Più etica nel mercato?*, Marsilio ed., pp. 280

La pretesa assenza di principi etici nell'economia è un ingannevole luogo comune, che pretenderebbe dal mercato soluzioni che il mercato stesso non deve e non può dare.

Maurizio Pallante, Alessandro Pertosa, *Solo una decrescita felice (selettiva e governata) può salvarci*, Lindau ed., pp. 190

Come cambiare l'orizzonte culturale per consentire di possedere un futuro, superando il modo in cui la produzione industriale si sta estendendo nel mondo.

Chi comanda al ministero?, a cura di Stefano Sepe e Patrizia Galvano, bordeaux ed., pp. 282

Studio con numerosi contributi sull'alta burocrazia e gli uffici politici di diretta collaborazione nei ministeri, arricchito da interviste e parecchie, utili tabelle statistiche.

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

I funzionari Ocse vengano a schiarirsi le idee in Italia

Nel suo periodico rapporto sull'Italia, l'Ocse – organismo internazionale finanziato anche con le tasse dei contribuenti italiani – ha sfidato il ridicolo e, dopo l'ennesima ripetizione della cantilena (priva di fondamento e, infatti, mai dimostrata) secondo la quale “le imposte periodiche sugli immobili residenziali” sarebbero “favorevoli alla crescita”, è arrivato ad affermare che “tale tipo di imposte non è molto utilizzato in Italia”, invitandoci anche a reintrodurre la tassazione sulla prima casa.

Il presidente confederale Spaziani Testa ha così dichiarato: “Sinceramente, non si sa più cosa dire. Poiché non basta segnalare che gli italiani pagano oltre 20 miliardi di euro all'anno di imposte patrimoniali sugli immobili, più ulteriori 50 miliardi di altri tributi immobiliari. Poiché non basta ricordare che il valore del nostro patrimonio è diminuito in media del 50 per cento, con punte superiori, fino ad arrivare all'azzeramento per i tanti immobili privi ormai di qualsiasi mercato. Poiché non basta neppure dimostrare che questa folle ipertassazione ha impoverito le famiglie, fatto crollare i consumi, determinato la chiusura di imprese e la perdita di posti di lavoro. Poiché tutto ciò non basta, facciamo una proposta ai funzionari dell'Ocse che si occupano di fisco: vengano una settimana in Italia (non serve di più), la percorrano in lungo e in largo e parlino con le persone in carne e ossa. Finalmente si renderanno conto della realtà. Alle spese di viaggio e di soggiorno pensa Confedilizia: è un buon investimento”.



informa su tutte le novità
che interessano

L'economista e la soluzione più conveniente

La soluzione più conveniente non è sempre quella liberistica del lasciar fare e del lasciar passare, potendo invece essere, caso per caso, di sorveglianza o diretto esercizio statale o comunale o altro ancora. Di fronte ai problemi concreti, l'economista non può essere mai né liberista né interventista, né socialista ad ogni costo.

Luigi Einaudi
(dal sito: www.marcocausi.it)

NEOLIBERISMO SELVAGGIO?

Sostenere che l'Italia sia nella situazione in cui si trova, a causa del neoliberismo vuol dire sostenere che l'Italia in questi anni abbia ridotto – selvaggiamente, addirittura – il peso dello Stato nella sua economia, abbattendo le tasse e la spesa, privatizzando le grandi aziende pubbliche, riducendo drasticamente la burocrazia, abolendo la contrattazione collettiva e gli ordini professionali, lasciando mano libera ai privati...

F. Costa, *IL* n. 57 19.12.'15

La spesa pubblica, cosa genera

La spesa pubblica genera una sorta di percezione di "insostituibilità", i percettori di tasse hanno tutto l'interesse a creare l'illusione di essere necessari e insostituibili e i produttori di ricchezza sono pochi, deboli e mal attrezzati culturalmente per porre freni e vincoli di finalità alle spese pubbliche

M. Bassani,
il Giornale 11.9.'14

IL CENSIS DELLA DE FILIPPI

E se avesse ragione Carlo Freccero? In un'intervista ha sostenuto provocatoriamente: "Maria De Filippi è il mio Censis". Per poi aggiungere: "Mi fa sempre capire che cos'è oggi la realtà italiana e molte volte capisco che l'Italia è un Paese anni trenta"

A. Grasso, *Corsera* 18.8.'15

DALLE RIVISTE...

Mediazione e processo Delibera condominiale, impugnabile entro 10 gg dal deposito dell'avviso di giacenza

Premi per gli interventi sulle parti comuni I giovani e la casa, nuove domande e nuove offerte

Legge "dopo di noi" e trust

Ai lettori

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

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

La rivista di scienze giuridiche *Jus* pubblica (n. 5/16) uno studio di Lucio Franzese dal titolo "Il principio di autocomposizione delle liti tra mediazione e processo".

Su *Guida al diritto* (n. 4/17) si dà conto di una decisione della Cassazione che ha stabilito che una delibera condominiale non è più impugnabile dai condòmini assenti decorsi 10 giorni dal deposito dell'avviso di giacenza.

Franco Gallo scrive su *Rassegna Tributaria* (n. 4/16) un articolo nel quale tratta dell'abuso del diritto in materia fiscale nell'evoluzione della giurisprudenza della Corte di Cassazione.

"Spese per recupero del patrimonio edilizio: proroga e premi per gli interventi sulle parti comuni": è il titolo di uno studio di Matteo Balzanelli e Giovanni Valcarengi che compare su *il fisco* (n. 5/17).

Sul *Bollettino tributario* (n. 22/16), importante nota a sentenza di Eugenio Righi su "fabbricati rurali strumentali e Ici".

Per concludere, *Bancaria*. Che nel suo numero di ottobre 2016 ospita uno studio di Luigi Cannari su "I giovani e la casa. Nuove domande e nuova offerta".

Sullo stesso numero della stessa rivista anche un articolo di Enzo Mignarri sul tema "La legge sul "dopo noi" e il trust". Sul numero di gennaio 2017 della rivista, Giovanni Sabatini commenta il decreto legge per la tutela del risparmio.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Incostituzionale il riclassamento?

Con ordinanza n. 1471/16 del 16.12.'16, la Commissione tributaria regionale del Lazio, sede di Roma, ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 555, della legge n. 511 del 2004. Si tratta della norma che consente ai Comuni di richiedere all'Agenzia del territorio (ora delle entrate) la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al d.p.r. n. 138 del 1998 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi) "si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali".

Secondo i giudici, la norma si porrebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, "perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui sol perché situato in una microzona oggetto di attenzione da parte del Comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre microzone pur significativamente da rivalutare ma non oggetto di richiesta da parte del Comune medesimo all'Agenzia del territorio"; con l'articolo 53, "poiché un riaccatastamento di una serie di edifici collegato ai soli valori di mercato di zona e senza modificazioni nella realtà si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli"; con l'articolo 97, "in quanto la rivalutazione massiva non assicura né il buon andamento né l'imparzialità dell'amministrazione colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari (di una determinata zona) senza alcuna verifica concreta del singolo bene". Il testo integrale dell'ordinanza è scaricabile dal sito confederale (www.confedilizia.it).

Un portatore di interessi chiamato stakeholder

"Stakeholder è chiunque sia portatore di interessi nei confronti di un'attività o di un progetto economico: chi cioè possa direttamente o indirettamente godere di benefici o subire danni da quell'attività. Il concetto venne applicato per la prima volta nel pensiero economico di ambiente statunitense nel 1963, e col tempo ha varcato l'oceano, conoscendo (probabilmente a partire dal 1987) un impiego marginale nell'italiano dell'economia, dove la sua vera affermazione è recentissima, tanto che ancora non tutti i dizionari lo hanno recepito".

Così il sito dell'Accademia della Crusca (www.accademiadellacrusca.it) nel quale si danno anche precisazioni "sull'eventuale aggiunta della -s finale che caratterizza il plurale inglese". Al riguardo viene osservato, infatti, che "se negli ambienti economici e aziendali" il termine in questione "è ormai acclimatato a sufficienza per trattarlo come italiano e quindi invariabile, non se ne potrà condannare neanche l'uso con il plurale in -s, specie in quegli ambienti in cui sia tuttora sentito come parola decisamente straniera". La conclusione è che, nello scritto, sarà "preferibile adottare il carattere corsivo nel caso in cui si aggiunga la -s (gli *stakeholders*), e il tondo se si opta per la forma invariabile (gli stakeholder)".

I dieci consigli anticrisi dell'assistente per la spesa

In periodi di crisi come l'attuale, i consigli su come risparmiare abbondano. Interessanti sono quelli forniti da Coldiretti e presentati a Milano in seno all'iniziativa "Campagna Amica". A partire da giugno – si legge in un articolo del *Corriere della Sera* – nei vari capoluoghi di provincia, infatti, arriveranno i "tutor della spesa", cioè funzionari e agricoltori appositamente formati, che elargiranno consigli per aiutare a risparmiare.

Ecco alcuni suggerimenti: consultare internet per confrontare i prezzi dei prodotti alimentari; adottare un maiale o una mucca on-line per avere carne ottima a prezzo conveniente (sugli appositi siti come per esempio www.carnesicura.it); acquistare, risparmiando, con i gruppi di acquisto solidale; condividere le spese con i viaggi in auto di gruppo; acquistare direttamente presso le aziende agricole; comprare alimenti di stagione e a chilometri zero; fabbricare detersivi e prodotti di bellezza in casa; preferire cibi e bevande sfuse; se possibile, fare un orto in casa.

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocrazia generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

AFFITTO FIGURATIVO, UNA CONCEZIONE OTTOCENTESCA

L'imposta sui redditi da fabbricati è concepita e giustificata in funzione della "naturale" redditività del bene: il cespite manifesta il capitale stabilmente investito e dunque è fonte fissa di rendita. La produttività della casa è intesa in una generica attitudine a produrre reddito: così impostato il ragionamento, ne discende che in via di principio la redditività è un attributo della costruzione. Si ammettono eccezioni solo quando non esista la possibilità di ritrarne un reddito o per la natura medesima dell'edificio o per la destinazione prestabilita dal diritto. Risultano soggetti all'imposta anche gli immobili che non producono un reddito per volontà del proprietario. Il reddito non viene inteso solo come canone d'affitto, bensì pure come spesa risparmiata, come nel caso il proprietario abiti la costruzione o la destini a un uso qualsiasi.

La tesi dell'autoconsumo di un reddito in natura postula che il diritto reale (che assicura il godimento del bene) assurga a manifestazione diretta e immediata dell'esistenza del reddito. Il reddito viene goduto e quindi consumato. È costante il riferimento della dottrina a Einaudi, secondo il quale il capitale consumato diventa reddito, e a De Viti De Marco, per il quale la casa è il risultato ultimo di un ciclo produttivo che trasforma beni strumentali in un bene di consumo, quale l'immobile: il bene è per ciò stesso un reddito.

L'uso dell'abitazione è considerato in sé una manifestazione di reddito. Ci si basa sul risparmio di spesa attuato dal proprietario, che non deve pagare il canone. Un regolamento della Commissione Europea considera affitto figurativo il vantaggio economico goduto da chi risiede in casa di proprietà oppure in casa in locazione, ma a titolo gratuito.

Si nota che il concetto di affitto figurativo intende monetizzare una mancata spesa o un'utilità. Questa concezione è contestata, perché nell'utilizzo di un bene non si crea ricchezza nuova, bensì si gode quella esistente. Inoltre soltanto per i fabbricati il godimento delle utilità soggiace all'imposta sul reddito. Ancora, è da considerarsi che l'effetto "compensativo" dell'imposta sulla prima casa poteva avere (forse) un senso nell'800, allorché le case in affitto non erano certo al 20% (rispetto all'80% in proposito) come è invece oggi, ma erano invece in proporzione esattamente inversa.

Digitale terrestre ed interferenze radio, come controllarle

Con l'introduzione in Italia, nel 2013, della tecnologia *LTE (Long Term Evolution)* per la trasmissione dei dati su reti mobili di quarta generazione (4G), che consente di fruire di connessioni ad Internet in mobilità, sono state accese, dalle compagnie telefoniche, stazioni radio che generano, in diverse aree del Paese, delle interferenze con la trasmissione televisiva dei canali del digitale terrestre causando disturbi nella visione dei programmi.

Il Ministero dello sviluppo economico, per ovviare a tali disagi, ha attivato il servizio denominato «HELP Interferenze», portale *web*, attraverso il quale gli utenti privati e gli amministratori condominiali possono conoscere se le interferenze riscontrate siano riferibili al problema della sovrapposizione di segnale emesso dalle stazioni radio anzidette.

Secondo alcuni deputati del Gruppo parlamentare Sel, primo firmatario Ricciati, i cittadini e le istituzioni territoriali sono all'oscuro del fenomeno e dei rimedi posti in essere al riguardo dal Governo e, pertanto, con un'interrogazione al Ministro dello sviluppo economico, chiedono se l'Esecutivo intenda intensificare le attività di comunicazione ed informazione nelle aree di recente copertura del segnale e quelle in procinto di copertura.

Libertà e inflazione legislativa

In un articolo pubblicato sul *Corriere della Sera* del 23.10.'13, dal titolo "Con lo sguardo all'indietro", Piero Ostellino fa alcune interessanti considerazioni sulla libertà di pensiero e di opinione nel nostro Paese.

Il noto giornalista, dopo aver evidenziato preliminarmente come un Paese non possa definirsi libero se il pensiero, le opinioni e le parole debbano obbedire "a una certa Ortodossia pubblica imposta per legge", si sofferma sulla situazione dell'Italia, dove l'ignoranza dei fondamenti della democrazia ha prodotto – spiega – una "bolla culturale" portatrice, a sua volta, di una "inflazione legislativa" che sta progressivamente cancellando le ("già fragili") libertà dei cittadini.

Per Ostellino, il suddetto fenomeno dell'eccessivo numero di leggi (che spesso si sovrappongono e si contraddicono) è l'effetto di due cause concomitanti: la "crescita esponenziale, per legge ordinaria, di una tendenza allo statalismo" e la dilatazione del potere discrezionale della magistratura, la quale ormai "unifica in sé tutti e tre i poteri dello Stato (legislativo, esecutivo, giudiziario)". Si tratta di una combinazione – osserva ancora Ostellino – che mira a creare "un uomo artificiale": "l'uomo democratico", che altro non è, alla fine, che un cittadino "suddito".

Sempre nello stesso articolo, il giornalista fa notare anche come l'Italia sia un Paese che si porti appresso "tutte le tare della sua storia": dal fascismo all'antifascismo; "dalla fine del comunismo, come filosofia della storia, alla sopravvivenza dei comunisti come protagonisti della nostra realtà quotidiana", i quali – scrive Ostellino – "hanno cambiato nome, ma non la vocazione collettivista, dirigista e statalista, che ci ha portato, con l'eccesso di spesa pubblica, sull'orlo della bancarotta".

Alla luce di quanto precede – chiosa Ostellino – si capisce, allora, perché tanti giovani preferiscano andar via dall'Italia e "molti talenti non pensino affatto di tornarci dopo essersene andati".

C'è poco da dire...

C'è poco da dire ma questa è la linea del governo! Può darsi che non siamo in condizioni di realizzarla al 100%, abbiamo dei difetti, abbiamo delle difficoltà, ma la linea di marcia è questa! Questo Paese, l'Italia, non esce dalla crisi se non ha una strategia esplicita su turismo e cultura e soprattutto se non valorizza la propria cultura!

Pier Paolo Baretta,
sottosegretario di Stato al MEF Convegno A.D.S.I. 13.5.2015

CINGUETTII www.confedilizia.it

"Banche: Padoan, «bail in» va introdotto con delicatezza" (Ansa 11.2.'16). Ovvero, chiudere la stalla quando i buoi hanno già fatto disastri...

Trump? Lo hanno votato i non tutelati. Le classi medie e popolari lo scelgono perché si sono convinte che i politici istituzionali ignorano le loro esigenze

In affitto nelle case Ater con 6 immobili di proprietà. 200 inquilini sono già intestatari di alloggi. In Prati, alcuni assegnatari risultano in possesso di più appartamenti e uffici (Messaggero 19.2.'16)

L'Index librorum prohibitorum venne abolito 50 anni fa, il 13 aprile del 1966. Era durato in vita 409 anni. C'era Dante, ma non c'era Marx

Il debito cresce di 111 milioni al giorno. Bankitalia: record assoluto a 2.169 miliardi, quasi il 133% del Pil. Ma la maglia nera della gestione patrimoniale va all'amministrazione centrale: + 40,5 miliardi (Liberò 16.2.'16)

RIFLETTI

Confindustria
(e 240re)
difende le imprese

I sindacati
difendono le imprese

Le Associazioni consumatori
hanno altro da pensare

E LE CASE
CHI LE DIFENDE?

Solo
Confedilizia

e
Domusconsumatori

MA SIAMO BEN POCCHI
RISPETTO A QUANTI
POTREMMO
E DOVREMMO
ESSERE

Associati e fa
associare
i tuoi amici

DIFENDI
LA TUA PROPRIETÀ
dall'esproprio ufficiale
o mascherato

È inutile girarci attorno, questa è la sostanza giuridico-fiscale del pagamento in bolletta

Imposta patrimoniale per la Rai Essa inoltre viene applicata su un patrimonio presunto

Le critiche al canone televisivo inserito nella bolletta della luce sono state ampie, motivate, coerenti, soffermandosi sovente sull'aspetto concreto delle difficoltà collegate a decine di questioni specifiche che si pongono. C'è però una contestazione fondamentale che si trascura. Siamo di fronte a un'imposta patrimoniale su un patrimonio presunto.

Imposta: nessun dubbio sulla natura di prestazione tributaria, che la Corte costituzionale ha specificato essere transitata dalle tasse alle imposte (sentenza n. 284 del 2002). Patrimoniale: viene colpita la detenzione di «uno o più apparecchi atti o adattabili alla ricezione delle radioaudizioni» (r. d. l. n. 246 del 1938). Patrimonio presunto: qui sta la novità e, insieme, la gravità del balzello: «La detenzione di un apparecchio si presume altresì nel caso in cui esista un'utenza per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui un soggetto ha la sua residenza anagrafica» (così stabilisce l'art. 1, comma 153, della legge di stabilità 2016).

Fino a ieri le imposte patrimoniali colpivano un patrimonio, immobiliare o mobiliare, esistente. Il fisco, statale o territoriale, non si era mai sognato di presumere la proprietà di un appartamento, di un'automobile, di un pacchetto azionario, di un libretto di risparmio, di un conto corrente. Nessun contribuente si era finora visto addossare un tributo sulla bolletta della luce o del telefono o del gas sul presupposto di possedere un bene, attribuendosi a lui l'onere di dimostrare che la presunzione fosse errata.

Con il televisore è ora successo. Lo Stato presume che tu, cittadino, detenga un apparecchio: se la presunzione è erronea, devi essere tu ad attestarlo. Una volta introdotto il principio della patrimoniale su patrimonio presunto, nulla vieterà che, quando si presenti l'occasione di far cassa, entri in vigore una legge che preveda un'imposta sulla detenzione di un elaboratore, di un asciugacapelli, di un frigorifero, di un animale domestico, con riscossione dell'imposta, putacaso, tramite la bolletta del gas. Chiunque abbia un contratto per fornitura di gas si presume sia detentore di un elaboratore o di un asciugacapelli o di un frigorifero o di un animale domestico, salvo che non dichiari, penalmente rispondendone in caso di mendacio, di non detenere tale bene.

Al contribuente, dunque, non solo compete l'onere di pagare un balzello, ma altresì di dover giustificare esplicitamente la propria esenzione dalla norma. Si presume che tu, cittadino, possieda un apparecchio per ricevere le radioaudizioni, come suona l'antica norma del 1938: così la legge di stabilità per il 2016. Chi vieta che la legge di stabilità per il 2017 introduca un'altra presunzione fiscale patrimoniale? Imboccata una strada agevole per tassare, si sa, è facile farsi venire il desiderio di tassare ancor più.

Cesare Maffi, *ItaliaOggi*, 17.3.'16

Acquisti sulla "carta", non c'è obbligo di fideiussione per il costruttore

E' valido, anche senza fideiussione del costruttore, il preliminare di vendita di un immobile esistente solo sulla "carta", di un immobile, cioè, "già allo stato di progetto ma per il quale non sia stato ancora richiesto il titolo abilitativo".

E' quanto ha statuito la Cassazione, con sentenza n. 5749 del 10.3.'11, precisando che le garanzie previste dal d.lgs. n. 122 del 20.6.'05, in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire (fra le quali vi è anche quella della nullità del preliminare non accompagnato dalla fideiussione del costruttore a copertura degli acconti ricevuti: cfr. *Cn* lug. '05), si applicano solo con riferimento a quegli edifici che siano "in uno stadio di costruzione" che si colloca: "dal lato iniziale, dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire" o di altro titolo equipollente; "dal lato finale, prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta del certificato di agibilità".

Secondo i Supremi giudici questa interpretazione trova fondamento nell'"univoco tenore letterale" dell'art. 1, c. 1, lett. d), d.lgs. 122/'05, che, nel definire gli "immobili da costruire", individua, espressamente, come tali solo gli edifici con le caratteristiche sopra menzionate. Ciò - osservano ancora i giudici - pur riconoscendo che "in una contrattazione sulla «carta» si pongono esigenze di tutela dell'acquirente, del tutto analoghe a quelle che, a salvaguardia della sicurezza dell'acquisto dell'immobile in costruzione, ricorrono allorché la negoziazione si sviluppi in una vicenda nella quale l'iter urbanistico è già iniziato".

Rimanendo in tema, si segnala poi che, sempre sulla base della norma in questione, la Cassazione ha anche respinto la tesi - prospettata da una parte della dottrina - secondo cui, dalla suddetta regola che limita l'applicazione della disciplina di tutela ai soli immobili per i quali sia già stato richiesto il permesso di costruire, si dovrebbe desumere, a contrario, l'illiceità del contratto preliminare avente ad oggetto un immobile esistente solo sulla carta. A giudizio della Corte, infatti, la "valenza puramente definitiva" del predetto art. 1, esclude, di per sé, che tale disposizione possa essere interpretata come "un limite di siffatta portata all'autonomia contrattuale nei rapporti tra costruttore e promissario acquirente".

Per chi desiderasse ricevere informazioni in ordine al d.lgs. 122/'05 si ricorda che presso le Associazioni territoriali della Confedilizia è attivo il Servizio "Consulenza acquirenti di immobili da costruire e controllo polizze", e che dal sito confederale (www.confedilizia.it) è possibile scaricare, fra l'altro, il "Prontuario sulla polizza fideiussoria" e la "Guida illustrata sulla polizza decennale postuma".

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

Di quale Italia mi venite a parlare?...

Parlare di pubblico e privato diventa una barzelletta! Abbiamo proposto di restaurare il centro storico di Roma, la Fondazione Roma ha deliberato due milioni e mezzo per ripulire il centro storico! Nessuno ha mai risposto! Io personalmente ho proposto di salvare una tela del Beccafumi; il soprintendente non mi ha mai risposto! A Sutri c'è un miteo che sta cadendo a pezzi; vogliamo intervenire... nessuno risponde! Abbiamo finanziato la chiesa di San Francesco di Sutri, otto mesi fa, e ancora la soprintendenza non ha dato il permesso per dipingere i muri esterni! Abbiate pazienza, ma di quale Italia mi venite a parlare! Sto venendo dall'Inghilterra, dove il signor Cameron giustamente ha stravinto, perché ha creato le premesse di questa Big Society dove se un privato vuole fare una cosa nell'interesse collettivo lo può fare e lo fa in 24 ore! Ho visto biblioteche adottate, ho visto giardini adottati, ho visto ospedali adottati! Sono arrivato ieri dalla Spagna, mi sono seduto con il direttore del più grande museo spazio espositivo di Madrid, Moreno, sabato alle ore quattro. Mezz'ora di conversazione, ci siamo stretti la mano, lunedì mattina mi ha mandato la convenzione dell'accordo tra la Fondazione Roma Mediterraneo e il Palazzo di Cibeles. L'Italia non c'è ed in queste condizioni non ce la può fare! Bisogna accettare un principio fondamentale, senza il quale non c'è speranza: che il privato possa operare, che lo Stato faccia un passo indietro e che consenta ai privati di buona volontà di fare un passo avanti, altrimenti non c'è futuro per il nostro Paese e per i nostri figli!

Emmanuele Francesco Maria Emanuele,
presidente della Fondazione
Roma
Convegno A.D.S.I. 15.5.2015

Registro opposizioni: l'iscrizione non è annuale

Da qualche anno, gli abbonati telefonici i cui numeri compaiono sui relativi elenchi pubblici, possono iscriversi al Registro pubblico delle opposizioni e, per effetto di detta iscrizione, non dovrebbero (lo sottolineiamo) essere più contattati telefonicamente da società varie per fini commerciali, promozionali o per sondaggi.

Nonostante l'iscrizione al Registro, però, si è di continuo contattati da società che – alla contestazione dell'iscrizione al Registro da parte dell'utente disturbato – sostengono che l'iscrizione abbia scadenza annuale e che quindi, se non ripetuta, non abbia più l'effetto desiderato (all'evidenza, quello di non essere chiamati a tutte le ore per il marketing pubblicitario che, in periodi di crisi come l'attuale, diviene aggressivo e massiccio). Questa informazione relativa alla durata annuale dell'iscrizione al Registro non è più veritiera: come risulta dal sito www.registrodelleopposizioni.it, infatti, e come previsto dalla legge, l'iscrizione è a tempo indeterminato (sempre revocabile dall'interessato); può essere fatta in ogni momento, per più numerazioni intestate allo stesso abbonato e decade automaticamente solo quando cambia l'intestatario o si verifica la cessazione dell'utenza, attraverso l'aggiornamento automatico del Registro.

Ulteriori informazioni in merito, nonché i moduli da utilizzare, si trovano sul sito sopra indicato.

NOTERELLE LINGUISTICHE Quel "padrone" classista

Perché l'espressione *padrone di casa* suona ottocentesca? Per una ragione semplice: la voce *padrone*, un tempo neutra, è da molti decenni usata, nel linguaggio sindacale e politico, "in senso polemico" (così rileva il vocabolario della Treccani.it). L'accezione negativa e meramente classista insiste sulla pretesa assenza di limiti, sull'assolutezza di dominio in capo a colui che non si vuole chiamare *datore di lavoro* o *imprenditore*, termini privi di connotazione di classe. Similmente usare, in luogo di *proprietario* (voce più diffusa e meno tecnica) o di *locatore* (termine di minor accessibilità perché più giuridico), l'espressione *padrone di casa* (come recentemente fatto dalla banca Unicredit – cfr. Cn ottobre) attribuisce alla proprietà un'immagine opaca, perché del *padrone* dà una lettura deteriore ("Chi ha un'autorità assoluta, e impone o pretende di imporre la propria volontà ad altri, o può disporre di qualche cosa a sua volontà", come ben indicato nel lemma *padrone* del citato sito Treccani.it).

BREVI

"L'etilometro degli sms" e "la ribellione" dell'edicolante di Milano

"Diverse ricerche in Usa hanno confermato che gli autisti con il telefonino in mano sono più pericolosi di chi alza il gomito. E non solo quando parlano (per quello c'è il vivavoce) ma pure quando inviano sms ed email, si fanno un selfie al volante o addirittura una ricerca in internet. Da qui l'urgenza di correre ai ripari. La legge già esiste (...) ma finora mancavano i controlli su chi non riesce a «spegnere» i contatti social neppure quando guida. Ora i deputati dello Stato di New York, con l'aiuto degli esperti di hi-tech, hanno trovato lo strumento adatto. Se sarà approvata la legge in discussione, dopo l'alcol test con etilometro – o *Breathalyzer* – arriverà sulle strade americane anche il *Textalyzer*, che misurerà il tasso messaggistico dei conducenti distratti".

È quanto scrive il *Corriere della Sera* del 29.4.'16, precisando, fra l'altro, come lo strumento di misurazione in questione sia "in grado di determinare con grande precisione quando l'autista ha utilizzato il cellulare per inviare sms, email o postare tweet, foto, video".

Sempre in tema di uso (smodato) del telefonino, il *Corriere della Sera* pubblica, lo stesso giorno, anche la foto di un'edicola milanese sulla quale il titolare ha affisso un cartello con il seguente messaggio: "Non serviamo persone che parlano al cellulare!!!". Nel relativo articolo di commento si definisce tale iniziativa "un caso di disobbedienza civile" che "smona un luogo comune del commercio: il cliente ha sempre ragione".

La capacità di concentrarsi degli adulti influenza i bambini

"Giocare è una cosa seria. Per i bambini ma anche per i loro genitori, che di fronte a un'attività tanto importante dovrebbero spegnere la tv, mettere via i telefonini e focalizzarsi su quello che davvero conta: libro, pupazzo o giocattolo che sia. La concentrazione con cui gli adulti giocano, hanno osservato due psicologi dell'Università dell'Indiana, influenza anche il livello di attenzione dei figli. E la capacità dei bambini di concentrarsi oggi, spiega lo studio pubblicato su *Current Biology*, è indicativa dell'impegno che metteranno domani a scuola o nel lavoro".

Così la *Repubblica* dell'1.5.'16

Scarseggia l'erba antidepressione

"I tedeschi hanno un problema, manca l'erba cacciadiavoli, altro nome della *Johanniskraut*, l'erba di San Giovanni, dai bei fiori gialli usati fin dal Medioevo dalle *Weisenfrauen*, le sagge donne, contro la malinconia, come ai loro tempi chiamavano la depressione. I loro metodi curativi non erano affatto stregoneschi, come conferma l'attuale medicina, ciò non impediva spesso, alle brave signore, di finire sul rogo come streghe, soprattutto quelle che avevano i capelli rossi, altro segno demoniaco. Le erbe vengono usate ancora in grande quantità dalle case farmaceutiche, e il leader per la *Johanniskraut* è la *Bayer* che non riesce ad averne abbastanza tanto da soddisfare le richieste, informa la *Frankfurter Allgemeine*. In difficoltà sono anche il numero due, la *Willar Schwabe*, e la terza la *Klosterfrau*. C'è da chiedersi perché i tedeschi sentano tanto il bisogno di infusi antidepressivi dato che tutti i dati economici sono positivi. Ma loro vedono sempre la bottiglia mezzo vuota, e il terrorista dietro la porta di casa".

Così *ItaliaOggi* del 20.4.'16

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

La sfiducia nella burocrazia italiana varca i confini nazionali

Gli investitori stranieri indicano, tra le principali motivazioni che contribuiscono a frenare gli investimenti nel Bel Paese, l'esasperante lentezza sia della giustizia sia della burocrazia, quest'ultima caratterizzata da una oltremodo inutile farraginosità. Circa le descritte disfunzioni che gravano pesantemente sugli scambi, a mettere in guardia gli investitori tedeschi ci pensa il *Frankfurter Allgemeine Zeitung* – uno dei principali quotidiani della Germania – ove, da una parte, viene pubblicizzata la vendita all'asta, ad un prezzo allettante, di un antico borgo piemontese (Calsazio) ma, dall'altra, si invitano i connazionali a diffidare della sorda burocrazia italiana che comporterà una sicura perdita di tempo e porterà, soprattutto, ad una assoluta incertezza su quando potrà fruttare il proprio investimento.

Bernstein e gli incolti

Leonard Bernstein, che come tutti voi saprete è stato uno dei più grandi compositori e pianisti del mondo, quando suonava le sinfonie, talvolta, al secondo tempo, – voi sapete meglio di me che le sinfonie, solitamente sono di 4 tempi – talvolta qualcuno applaudiva, e tutti alzavano le sopracciglia perché dicevano: *“Questi incolti, non sanno che si applaude alla fine del quarto tempo!”* Ma Bernstein non alzava le sopracciglia – e lui sì che lo poteva fare – perché diceva che quando sentiva un applauso era contento, perché probabilmente qualcuno, che non era abituato ad andare alle sinfonie, andava alle sinfonie ad ascoltare – poi avrebbe anche imparato ad applaudire al quarto tempo – ma intanto ci andava e intanto potrebbe probabilmente non solo sapere come si chiama l'attaccante del Barcellona, ma probabilmente anche imparare delle grandiose sinfonie!

Marco Carrai,
Convegno A.D.S.I. 15.5.2015

ITALPRESS 18:23 06-10-16
IMMOBILI: RICCI "ESTENDERE CEDOLARE SECCA AD AFFITTI COMMERCIALI"

ROMA (ITALPRESS) - "L'applicazione della cedolare secca comporta un forte vantaggio fiscale, sia per i proprietari che per gli inquilini e potrà essere estesa anche al settore commerciale e diventare così un vantaggio anche per chi ha immobili o negozi di modeste dimensioni". Così Matteo Ricci, responsabile per gli enti locali del Pd, intervenuto al meeting promosso dalla Fiaip a Jesi a cui hanno partecipato, tra gli altri, Paolo Righi, presidente Fiaip, Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Samuele Lupidii, Ceo di Auxilia Finance e Roberto Barbato, presidente di Frimm e Mls Replat. "L'eliminazione della tassa sulla prima casa non è stata sufficiente a far ripartire il mercato immobiliare, ma è sicuramente un inizio. C'è un'inversione di tendenza chiara con il Governo Renzi - ha aggiunto - Siamo convinti che il comparto immobiliare costituisca un motore enorme, in grado di far ripartire l'economia in tutte le città, così come l'economia complessiva del nostro Paese. Serve un approccio a 360 gradi sul tema dell'efficientamento energetico collegato all'immobiliare, un approccio culturale necessario per la riqualificazione delle città e delle abitazioni, che già oggi possono beneficiare di incentivi fiscali. Il rapporto con Fiaip facilita il mio lavoro di sindaco a Pesaro, visto che avete sempre il polso reale e quotidiano del mercato immobiliare. Questo - ha concluso - mi sarà sempre utile per suggerire iniziative innovative e stimolare al meglio tutte le amministrazioni e le realtà locali con le quali mi confronto".

(ITALPRESS).

ads/com

06-Ott-16 18:23

DECALOGO DEL PERFETTO COLLOQUIO

1. L'abito fa il monaco

In banca si va in giacca e cravatta, abbigliamento più casuale solo in aziende che non guardano al linguaggio formale

2. Evidenzia e spiega i tuoi difetti

"Mi sono laureato a 30 anni perché ho sempre lavorato": meglio dire subito di spontanea volontà le ragioni dei propri "difetti" sul curriculum. Le aziende preferiscono persone con un voto più basso, ma più veloci nel conseguire gli obiettivi

3. Informati

È importante conoscere l'azienda, perché al colloquio bisogna dimostrare di essere interessati al business e ai valori dell'azienda

4. Evidenzia le esperienze

Stage, volontariato, sport, lavoretti estivi: ogni esperienza può essere il segno di una capacità di rispetto verso i colleghi, di forza di volontà, di abilità ad affrontare situazioni complesse

5. Occhio ai tranelli

Spesso ai colloqui si cerca di testare la capacità di risolvere i problemi o prendere decisioni della persona. Bisogna essere lesti nel rispondere a domande anche inaspettate

6. Non esagerare

Giusto chiarire le proprie capacità, ma sempre con concretezza, senza troppi aggettivi sulla propria persona

7. Muoviti

Con il mercato del lavoro di oggi bisogna pensarci 100 volte prima di rifiutare una proposta che ci porti lontano da casa. Consiglio flessibilità nei trasferimenti e negli spostamenti

8. Fai le fotocopie

Prima di tutto: umiltà. Al colloquio ti chiedono se farai le fotocopie? Rispondi che la cosa importante è lavorare in un'azienda che ti piace. E che cercherai di fare anche quello al meglio

9. Foto sul curriculum

La foto oggi è molto importante sul curriculum. Meglio non presentarsi con qualcosa di troppo "artistico", soprattutto per determinati lavori: il modello di cv europeo è sicuramente il più apprezzato

10. Fidelizzati

Valorizza quello che ti piace del business dell'azienda, mostrati fidelizzato e interessato a impadronirti dei valori di quell'azienda



P&G/L

Fonte: Paolo Citterio, presidente dell'associazione dei direttori delle risorse umane Gidp.

SCOVATI NELLA RETE



da ItaliaOggi, 27.2.'17

La parola

SOCIETÀ LIQUIDA

È la concezione sociologica che considera l'esperienza individuale e le relazioni sociali segnate da caratteristiche e strutture che si vanno decomponendo e ricomponendo rapidamente, in modo vacillante e incerto, fluido e volatile. Il sociologo Zygmunt Bauman ha sostenuto che viviamo in una «società liquida» dove i confini e i riferimenti sociali si perdono.

da Corriere della Sera, 18.2.'17

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

Professioni intellettuali, Irap mai dovuta

“L'esercizio delle professioni cosiddette protette, cioè quelle per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione all'ordine professionale, non integra mai il presupposto dell'Irap”.

Questo il dirompente principio espresso dalla Commissione tributaria regionale del Lazio con la sentenza n. 238/01/13 del 22.4.'13, che ha così motivato: “Nell'esercizio delle professioni intellettuali è, in via di principio, assolutamente non configurabile l'esistenza di un'organizzazione di beni che possa funzionare separatamente e indipendentemente dall'intervento del professionista, dovendo essere prevalente la sua personale attività professionale rispetto all'eventuale utilizzazione di qualsivoglia organizzazione di beni strumentali che non potrà mai essere sostitutiva dell'attività medesima”.

Come noto, invece, la giurisprudenza prevalente richiede la valutazione in fatto della presenza o meno del requisito dell'organizzazione, presupposto per l'applicazione del tributo, pur avendo enucleato una cospicua casistica anche differenziata per tipologia di professione svolta.

Il plurale di casa madre, lingua madre, madrelingua, bilingue, multilingue e plurilingue



Nella morfologia dell'italiano coesistono spesso più soluzioni per la formazione del plurale così come, ad esempio, per la derivazione dei generi (sull'oscillazione di genere in alcune parole d'uso corrente è da poco uscito un articolo ampio e ben documentato di Salvatore Claudio Sgroi sugli «Studi di Grammatica Italiana», vol. XXV, 2006), a causa dell'economia della lingua che induce i parlanti (e scriventi naturalmente) a riprodurre forme analogiche su altre simili e già conosciute.

Lingua madre e *casa madre* sono due composti formati dall'accostamento di due sostantivi, di cui il primo ha la funzione di testa del composto, il secondo ha valore di aggettivo, come in *lingua viva*, *lingua morta*, *lingua seconda*; o *casa mobile*, *casa cantoniera*, *casa chiusa* (*lingua madre* è infatti un particolare tipo di *lingua* e *casa madre* un particolare tipo di *casa*). I due elementi mantengono ancora la loro autonomia lessicale dando luogo a un composto che tecnicamente viene definito “largo”. Le due parole restano inoltre graficamente staccate: salvo sporadiche occorrenze, non si è ancora verificata l'univerbazione del sintagma in una sola parola, come invece, ad esempio, in *cassaforte* da *cassa* + *forte*. In questi casi il plurale si forma attraverso la flessione di tutti e due gli elementi quindi *lingue madri* e *case madri* e questo tipo di flessione resta anche nei composti in cui è avvenuta l'univerbazione del nome e dell'aggettivo: *casematte* e *casetorri*, plurali di *casamatta* e di *casatorre*.

Lingua e *madre* risultano invece graficamente uniti in *madrelingua*: in questo caso, come anche con *ferrovia*, *madrepatria*, *scuolabus* siamo di fronte - come nota Antonietta Bisetto - «a dei calchi lessicali ... formati cioè per “traduzione” dalle parti di un composto straniero [Muttersprache] del quale mantengono l'ordine», che vengono però interpretate come formazioni originarie dell'italiano (cfr. *Composizione con elementi italiani*, in *La formazione delle parole in italiano*, a cura di Maria Grossmann e Franz Reiner, Tübingen, Niemeyer, 2004, p. 43). *Madrelingua* è sostantivo femminile [non-animato] con testa a destra e con significato di 'lingua appresa dalla madre' che può svolgere anche funzione di aggettivo [animato], senza testa morfologica, per indicare 'chi/che parla la propria lingua materna, specialmente in quanto si trova all'estero': il plurale del sostantivo femminile [non-anim.] prevede la flessione di tutti e due gli elementi, quindi *madrelingue* ('le lingue che si apprendono dalle madri'), mentre, quando il sostantivo assume valore di aggettivo, è registrato dai vocabolari come invariabile (*i parlanti madrelingua*). L'uso pare confermare questa tendenza: una sommaria ricerca con Google, al 25 novembre 2008, dà 5200 occorrenze per la stringa “i madrelingua” (naturalmente animato, con significato “i parlanti madrelingua”), 41200 occorrenze per “insegnanti madrelingua” e soltanto 2 per “insegnanti madrelingue”.

Tra gli aggettivi *bilingue*, *multilingue* e *plurilingue*, quest'ultimo è senz'altro quello in cui si riscontrano maggiori oscillazioni nella forma del plurale e il dubbio sembra non essere del tutto sciolto neanche attraverso la consultazione dei principali vocabolari dell'uso. Le possibilità presenti negli usi e riaffioranti nei vocabolari sono due: l'aggettivo è considerato invariabile (quindi *plurilingue* anche per il plurale) oppure viene trattato come un qualunque aggettivo uscente in -e, quindi con plurale in -i, *plurilingui* (come *forte/forti*; *multiforme/multiformi*; *pluriennale/pluriennali*; ecc.).

Alcune distinzioni sono forse opportune per dare un'idea della varietà delle scelte dei lessicografi: Il *Sabatini Coletti 2008* definisce plurilingue come aggettivo invariabile; il *Vocabolario Treccani* (edizione 1997) e il *Devoto-Oli* (a partire dall'edizione 2004-2005) registrano plurilingue come composto da *pluri-* + *lingua* senza considerarlo invariabile, ma non fornendo esempi al plurale; lo *Zingarelli* (dall'edizione del 2002) prevede sia il plurale in -i sia la forma invariabile.

Una spiegazione chiara e convincente è data però nel DOP (*Dizionario di Ortografia e Pronuncia* curato da B. Migliorini, C. Tagliavini e P. Fiorelli, ERI-RAI, versione on-line 2008): alla voce *plurilingue* è specificato che il plurale deve essere *plurilingui* e non *plurilingue*, con un esplicito rimando alla voce *bilingue*, per la quale si nota che è stata erroneamente spiegata come composto di *bi-* e il plurale di *lingua*, e per questo data spesso come invariabile, mentre in realtà continua l'aggettivo latino *bilinguis*, *is*. *Plurilingue* quindi ha una composizione analoga a quella di *bilingue*, anche se è un aggettivo di recente formazione (la prima attestazione è del 1958) che non ha ovviamente nessun precedente latino.

Come non tutti i vocabolari stabiliscono una relazione chiara tra i due aggettivi, anche l'uso non sembra aver accoppiato i due termini nella stessa sorte. Facendo una ricerca su Google (sempre al 25 novembre 2008), per le stringhe “parlanti bilingui”/ “parlanti bilingue” si hanno 244 occorrenze per la prima forma (corretta) e 50 per la seconda; mentre facendo la stessa ricerca per le stringhe “classi plurilingui”/ “classi plurilingue” si hanno 524 occorrenze per la prima e 562 per la seconda. La maggior frequenza nell'italiano dei mezzi di comunicazione ha traghettato il termine nella lingua comune e ha forse indotto i parlanti a sentire l'aggettivo *plurilingue* come un sintagma giustapposto, e quindi invariabile, equivalente a più *lingue*: gli individui, le classi ecc. che “parlano due, tre, ... molte lingue” (il che comporterebbe che, quando è in gioco una sola lingua, si dovrebbe dire: individuo/individui, classe/classi *monolingua*!).

Plurilingue invece, rifatto su *bilingue*, appartiene, come abbiamo visto, alla stessa classe di aggettivi come *uniforme*, *multiforme*, *monocorde* e molti altri che prevedono il plurale in -i: quindi *plurilingui*.

Raffaella Setti

Al via il Sismabonus

E' stato varato il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti – previsto dal decreto-legge n. 63 del 2015, come convertito in legge – che stabilisce “le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati”.

Come noto (cfr. *Cn* genn. '17), tale provvedimento consente di applicare le nuove detrazioni fiscali per gli interventi relativi all’adozione di misure antisismiche previste dalla legge di bilancio per il 2017.

Gli esperti di Confedilizia stanno valutando approfonditamente i contenuti delle “Linee guida”. Il definitivo via libera al Sismabonus segna, in ogni caso, un importante passaggio sulla strada della prevenzione contro il rischio sismico. Confedilizia ha sempre sostenuto che una seria politica in questo senso si basa sul rafforzamento e sull’ampliamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi nonché sulla loro stabilizzazione, per facilitarne l’utilizzo negli edifici condominiali. E’ un’impostazione – va detto – che abbiamo visto realizzarsi nelle politiche iniziate dal Governo Renzi e proseguite dal Governo Gentiloni. E risponde a questa filosofia il citato meccanismo messo a punto attraverso l’ultima legge di bilancio, vale a dire quello della concessione di rilevanti agevolazioni fiscali (fino all’85 per cento della spesa sostenuta) in funzione della diminuzione di rischio sismico.

Confedilizia, ha dichiarato il presidente Spaziani Testa, “farà la sua parte – finché sarà tenuta dritta la barra della politica degli incentivi, che si contrappone a quella degli inutili e costosi obblighi generalizzati, richiesti da categorie interessate – per favorire la massima diffusione delle nuove detrazioni. Nel contempo, continueremo ad essere protagonisti per studiare – con le università, con i migliori esperti e con lo stesso Governo – le strade più efficaci per far sì che il vastissimo patrimonio immobiliare del nostro Paese possa essere interessato da una costante, progressiva e fruttuosa opera di riqualificazione. Con realismo, senza illudersi di poter realizzare con la bacchetta magica ciò che solo il tempo, e politiche costanti di attenzione alle necessità dei proprietari, potranno rendere possibile”.

Altan



da *l'Espresso*, 26.2.'17

COPERTINA **CASA** Prezzi moderati, mutui convenienti, tasse contenute, le nuove norme sulla cedolare secca e la chance Airbnb. In questo momento acquistare un immobile per metterlo in locazione può rendere fino al 3% netto. Però attenzione ai rischi

Compro e affitto?

da *MF*, 18.2.'17

Una persona matura
deve saper parlare
tre lingue:
la lingua della mente,
del cuore
e delle mani.

PAPA FRANCESCO

Sicurezza edifici, la ricetta di Confedilizia

FORLÌ “Importanti le agevolazioni fiscali per prevenire il rischio sismico, inutili gli obblighi generalizzati”

Il convegno di oggi a Forlì (alle 15 nella Sala Zambelli della Camera di Commercio, ndr), come quello di ieri a Bologna, dimostra con evidenza l’attenzione e l’impegno con cui Confedilizia sta approfondendo – sia in sede nazionale sia attraverso le sue Associazioni territoriali – i temi della sicurezza degli edifici, della loro riqualificazione e della prevenzione in relazione al rischio sismico.

Si tratta di un’attività che Confedilizia sta svolgendo con la serietà e il rigore che la caratterizzano da sempre e che troppo spesso vediamo purtroppo mancare quando si parla di questi temi.

La nostra posizione è chiara. Come abbiamo ripetuto in diverse occasioni – anche in sede di progetto “Casa Italia” – una seria politica di prevenzione è basata sulle seguenti

azioni: rigorosa definizione della vulnerabilità dei singoli edifici; rafforzamento e ampliamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi nonché loro stabilizzazione, per facilitarne l’utilizzo negli edifici condominiali; analisi – da parte degli enti pubblici competenti (Comune, Genio civile ecc.) e per gli edifici ad effettivo rischio – della documentazione e delle informazioni, di cui tali enti già dispongono, sui singoli immobili; svolgimento – sempre per gli edifici considerati a rischio – delle conseguenti azioni.

E’ un’impostazione – bisogna riconoscerlo – che abbiamo visto in gran parte realizzarsi nelle politiche portate avanti dal Governo Renzi e proseguite dal Governo Gentiloni. Risponde a questa filosofia, in particolare, il meccanismo messo a

punto attraverso l’ultima legge di bilancio, vale a dire quello della concessione di rilevanti agevolazioni fiscali (fino all’85 per cento della spesa sostenuta) in funzione della diminuzione di rischio sismico che si ottenga sulla base delle “Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni”, che sono state appena licenziate dal Consiglio superiore dei lavori pubblici e che saranno poi recepite in un decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

La strada degli obblighi generalizzati – quello del fascicolo del fabbricato/libretto casa (con le sue varie denominazioni e comunque più volte bocciato dalla giurisprudenza), quello dell’assicurazione obbligatoria o chissà quali altri sistemi via via richiesti da soggetti interessati o da esponenti politici superfi-

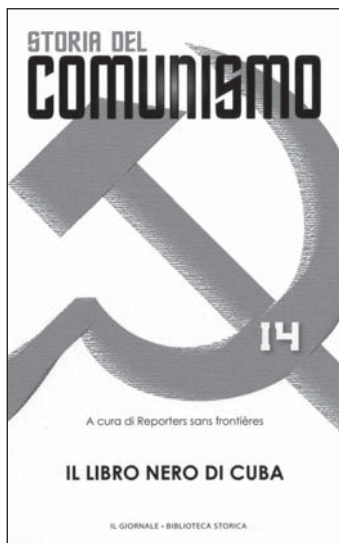
ciali – non porta da nessuna parte, se non verso oneri ancora più gravosi per una proprietà immobiliare già oppressa da una fiscalità esasperata e da spese sempre maggiori.

Confedilizia continuerà ad essere protagonista per studiare – con le università, con gli esperti non piegati a interessi di bottega e con lo stesso Governo – le strade più efficaci per far sì che il vastissimo patrimonio immobiliare del nostro Paese possa essere interessato da una costante, progressiva e fruttuosa opera di riqualificazione. Con realismo, senza illudersi di poter realizzare con la bacchetta magica ciò che solo il tempo, e politiche costanti di attenzione alle necessità dei proprietari, potranno rendere possibile.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

da *La Voce*, 24.2.'17

SEGNALIAMO



CONFEDILIZIA notizie

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

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

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia
Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia
Notizie utili per il proprietario di casa
Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri
Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale
Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari
Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune
Certificazione qualità immobili
Aste giudiziarie

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

SU INTERNET
www.confedilizia.it

IMPORTANTE

Nuova tabella oneri accessori

Le organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato hanno concordato la Tabella che definisce la ripartizione delle spese per oneri accessori fra locatore e conduttore e che potrà essere richiamata nei contratti di locazione. Al termine d'incontri di lavoro, Confedilizia, per la proprietà, e Sunia-Sicet-Uniat, per l'inquilinato, hanno sottoscritto il documento, che è stato illustrato in una conferenza stampa congiunta.

Il Presidente confederale ha rilevato che "le numerose voci comprese nelle varie sezioni (ascensore, autoclave, impianti di svariato tipo, parti comuni, parti interne, portierato, pulizia) tengono conto di novità tecniche negli ultimi anni sempre più diffuse, come gli impianti di videosorveglianza e l'impiantistica centralizzata di flussi informativi." Il principio seguito consiste "in una rigorosa delimitazione degli ambiti di spesa", a proposito della quale la Confedilizia cita come esempio l'antincendio: al proprietario spettano l'installazione e la sostituzione dell'impianto, oltre che gli acquisti degli estintori, mentre manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi fanno carico all'inquilino. "Una specifica norma di chiusura" - ha sottolineato il Presidente - rinvia, per le voci non previste, alle norme di legge e agli usi locali.

La Tabella è disponibile presso tutte le Associazioni territoriali, ove potranno essere ricevute tutte le indicazioni del caso.

RISTRUTTURAZIONI

Così la casa diventa antisismica

da 24Ore, 16.2.17

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2017

18 Aprile - Martedì

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 marzo 2017.

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 marzo 2017 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2017 trattata ai dipendenti sulle competenze di marzo

2017; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2017, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2017.

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 - APRILE 2017

10 Aprile - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2017.

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

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Staminali

Le “staminali” (dal latino *stamen -mīnis* “stame, filo”, da intendersi nel senso di principio germinale e costitutivo di organismi viventi) sono cellule immature da cui derivano tutte le cellule specializzate che compongono gli organi. Pur non essendo in grado di svolgere compiti specifici (per es. non possono condurre uno stimolo nervoso, né contrarsi, né secernere ormoni o anticorpi), mantengono – a differenza delle cellule mature – la capacità di moltiplicarsi attivamente e dare origine a cellule nuove.

Google

Google è un motore di ricerca internet gestito dalla Google Inc., società fondata nel 1998 da Larry Page e Sergey Brin, con sede a Mountain View, in California. Grazie ad un particolare algoritmo, che privilegia le pagine con più collegamenti a siti rilevanti, è rapidamente diventato il motore di ricerca più utilizzato al mondo. Il nome deriva da *Googol*, termine coniato dal matematico statunitense Edward Kasner attorno al 1940, per riferirsi al numero rappresentato da 1 seguito da 100 zeri. Numero che, per i fondatori Page e Brin, ben indicava la vastità del web. Per un errore di trascrizione al momento della registrazione, però, il nome divenne quello che ora tutti conosciamo.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione. Lo prevede l'art. 3, comma 6, della legge n. 431/98, che impone però la sussistenza di “gravi motivi” e l'obbligo di comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.



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

TRIBUNA JURIS CONDOMINIO E LOCAZIONI

MANUALE PER I CORSI DI FORMAZIONE INIZIALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Edizione per i Corsi 2016-2017

In collaborazione con



TRIBUNA JURIS CONDOMINIO E LOCAZIONI

MANUALE PER I CORSI DI FORMAZIONE PERIODICA DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Con la giurisprudenza più aggiornata
Edizione per i Corsi 2016-2017

In collaborazione con



Manuali per i Corsi di formazione 2016/2017, sia iniziale che periodica, degli amministratori di condominio sia professionali che a professione non esclusiva. Contengono anche gli schemi per una autovalutazione prima dell'esame finale. In vendita anche in tutte le librerie giuridiche.

BREVI

“Le tasse sulla seconde case a Parigi aumentano del 60%”

“Avviso ai naviganti. In questo caso ai tanti italiani proprietari di seconde (ma anche terze) case a Parigi, lasciate vuote per i week-end nella Capitale oppure affittate attraverso il circuito *Airbnb*: attenzione che l'amministrazione comunale, lunedì 30 gennaio, ha deciso con il voto unanime del Consiglio di aumentare la *tax d'habitation* (...) a carico degli inquilini se l'appartamento è regolarmente affittato (e in questo caso il canone di locazione si somma ai redditi personali e va dichiarato al Fisco), ma interamente a carico dei proprietari se l'immobile non è occupato. Non è un aumento da poco: la *tax d'habitation* fa un balzo del 60% e i proprietari debbono pure ringraziare la sindaca Anne Hidalgo, che è riuscita a mediare rispetto alle richieste radicali del gruppo consiliare comunista, che sostiene la Giunta (...). Naturalmente i proprietari non sono contenti anche perché solo tre anni fa, nel 2014, la *tax d'habitation* era stata aumentata del 20%. L'*Union nationale des propriétaires immobiliers*, equivalente alla nostra Confedilizia, sta facendo fuoco e fiamme: il Comune dimentica – fa sapere – che oltre alla *tax d'habitation* i proprietari debbono anche pagare la *tax foncière*, un'imposta reale sulla proprietà, una sorta di Imu, che equivale ad almeno tre mesi d'affitto. Il conto è presto fatto, concludono all'Unione, tra *tax foncière*, *tax d'habitation* e imposta sulle *revenues*, cioè sui canoni di locazione, l'investimento immobiliare non ha più alcun vantaggio”.

Così *ItaliaOggi* dell'1.2.'17

“Una taglia su chi sporca la città”

“La grafica dei manifesti ricorda quella del vecchio West. «Taglia sullo sporcaccione: segnala chi sporca e sarai ricompensato». Presto saranno affissi per le strade di Gattinara, un comune di circa 8mila abitanti in provincia di Vercelli, in Piemonte (...). Chi verrà sorpreso a sporcicare, oltre alla normale multa, dovrà pagare una ricompensa al cittadino che l'ha segnalato ai vigili. La taglia integra un altro progetto, «Chi sporca paga», che prevede un indirizzo di posta elettronica cui far pervenire le segnalazioni ai vigili urbani. I quali, in questo modo, possono controllare e filmare chi sporca la città tramite il circuito di videosorveglianza. Il cittadino che, una volta verificata la sua segnalazione, permetterà di risalire a colui che commette atti di degrado, verrà ricompensato con una somma di 200 euro”.

Così *ItaliaOggi* dell'1.2.'17

Il mattone e gli investimenti dei “super ricchi”

ItaliaOggi del 9.2.'17 riferisce di uno studio di due società di consulenza immobiliare, l'inglese *Barnes* (“specializzata nella ricerca di dimore lussuosissime per principi e sceicchi arabi”) e l'americana *Wealth X* (che si occupa di dar consigli ai miliardari su come investire le proprie ricchezze) circa gli investimenti dei “super ricchi”. Si apprende, così, che le “212mila famiglie di tutto il mondo che hanno un patrimonio superiore ai 30 milioni di dollari (28 milioni di euro)” hanno investito l'8% dei loro averi (circa “28mila miliardi di dollari”) nel mercato del mattone. Mattone, ovviamente, d'alta gamma. Le città preferite sono Londra, New York, Tokyo, Sidney e Parigi.

DIRITTO & ROVESCIO

*Leccidio di Porzus avvenne nel febbraio del 1945, in Friuli. Non fu perpetrato dai repubblicani (o dai tedeschi) contro i partigiani ma avvenne per sciagurata decisione di partigiani contro partigiani. Gli assassini infatti militavano nelle file comuniste dei Gap, formazioni partigiane, queste, vicine a Tito. Gli ammazzati invece erano giovani di estrazione cattolica o laico-socialista fra i quali c'era anche lo zio del cantautore **Francesco De Gregori** e il fratello di **Pier Paolo Pasolini**. Vennero sterminati solo perché si opponevano alla volontà dei partigiani comunisti di anettere il Friuli (e il più possibile del Nord Est italiano) alla Jugoslavia comunista di Tito. Questo fatto di sangue venne a lungo negato dal Pci e dell'Anpi che allora, come adesso, era in mano a questo partito. Ci sono voluti 72 anni per riuscire a ricordare questo eccidio, chiarissimo, fin dall'inizio, nelle modalità e nelle finalità criminali e anti-italiane. Onore a chi, adesso, nell'Anpi, ha rotto il ghiaccio. Stupore che questa celebrazione sia avvenuta solo ora. Trentatré anni dopo la morte di **Enrico Berlinguer** che non mosse mai un dito.*

da ItaliaOggi, 8.2.17

TUTTOCONDOMINIO

LA PRIVACY IN CONDOMINIO

a cura di Ugo Pacifici Noja

La *privacy* condominiale è indiscutibilmente interessata da ogni singolo elemento riguardante la riservatezza degli appartenenti al condominio. Il nome sulla porta o sulla targhetta del citofono rientra certamente in quest'ambito. Tale argomento, anzi, diventa costante motivo di disputa tra l'amministratore dello stabile e quei condòmini (o inquilini) che non vogliano vedere violata la propria *privacy* mostrando a ognuno dove essi risiedono.

In Paesi come la Francia, dove il senso della *privacy* è molto sviluppato, da molti anni i condòmini hanno sostituito gli impianti citofonici con i cosiddetti "*digicode*" considerati più sicuri, ma soprattutto dotati del pregio dell'anonimato.

In questo modo chi non possiede il codice di accesso ad un edificio non può neanche essere a conoscenza dei nomi dei residenti in quello stabile.

Come si intuisce, la "*targhetta*" dei condòmini non obbedisce soltanto a una questione di tipo formale, ma sostanziale. Infatti, per tutti quei palazzi in cui non sia presente un servizio di portineria, l'indicazione del nome diventa di fondamentale importanza per assicurare il servizio postale di qualsiasi genere e l'eventuale intervento delle forze dell'ordine (cfr. ordinanza Cass. 5 sett. 2013, n. 20438 e, più recentemente, ordinanza Cass. 25 nov. 2015, n. 24082).

Il problema tuttavia può essere risolto in maniera abbastanza semplice. L'amministratore che provveda alla compilazione del registro di anagrafe condominiale soddisfa già con questo gli obblighi di legge che gli impongono di censire gli abitanti di uno stabile con i limiti stabiliti dall'art. 1130 n. 6 del codice civile. Per questa ragione, l'amministratore avrà cura di richiedere previamente agli abitanti del palazzo amministrato se e quale nome vogliano sia mostrato sulla *targhetta del citofono o della cassetta delle lettere*. In caso contrario l'amministratore, che autonomamente provveda a esporre le etichette con il nome del condòmino o dell'inquilino senza averne ricevuto previa autorizzazione, rischia di esporsi all'inizio di un contenzioso con chi si senta lésso nella propria riservatezza.

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Le spese del «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 (Cassazione sentenza 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 all'imputazione delle spese.

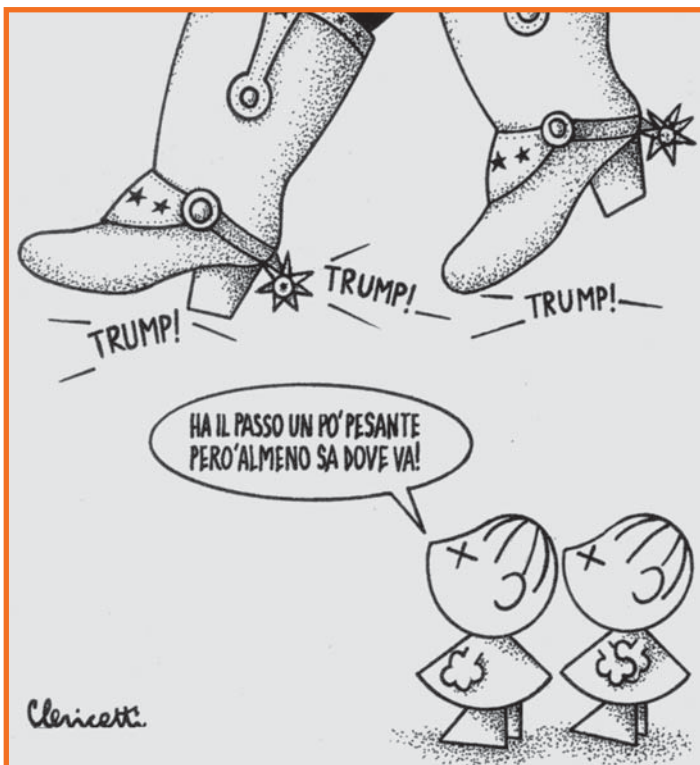
È il caso quindi, con riguardo a questi due aspetti, di fare il punto della situazione. Occorre evidenziare che, per un verso, è stato chiarito che, quando all'ordine del giorno «vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati» (cfr.

Cassazione sentenza 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 controversie - avere sempre presenti.

*Presidente

Centro studi Confedilizia
Twitter: @SforzaFogliani



da TEMPI, 9.2.17

da il Giornale, 18.2.17

TUTTOCONDOMINIO

Dichiarazione precompilata e amministratori di condominio

Ci sono importanti novità – che alle Associazioni territoriali di Confedilizia e agli iscritti al Coram sono state segnalate in tempo reale – in merito alla comunicazione che gli amministratori di condominio devono effettuare – ai fini della predisposizione delle dichiarazioni dei redditi precompilate dei singoli condomini – con riguardo ai dati relativi alle spese sostenute nel 2016 per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali (cfr., da ultimo, Cn feb. '17).

Come noto, Confedilizia ha, da un lato, espresso forti perplessità sull'intera operazione e, dall'altro, segnalato alcune evidenti criticità emergenti dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27.1.2017. Ciò, sia attraverso un'interlocuzione diretta con il Governo sia sulla stampa.

In particolare, è stato evidenziato come i principali problemi nel merito nascono dal modo con il quale sono state predisposte le specifiche tecniche allegate al citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate 27.1.2017, che contengono una sezione denominata "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa". In quest'ultima, infatti, non si è rispettata l'indicazione del decreto ministeriale 1.12.2016 e, invece di farsi riferimento ai soli condomini e alle quote di spesa agli stessi attribuite, si è introdotto – attraverso il campo "Tipologia del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" – il riferimento ad altri soggetti (quali i locatari, i comodatari, i familiari conviventi ecc.), chiedendosi di indicare il relativo codice fiscale. Così, da un lato, complicando enormemente le cose e, dall'altro, chiedendo all'amministratore di entrare in rapporti (quali quelli fra proprietario ed inquilino, per non parlare di quelli di convivenza) ai quali è del tutto estraneo, come peraltro sempre riconosciuto dall'Agenzia delle entrate, proprio ai fini delle detrazioni fiscali in esame, nelle sue circolari. Quest'ultima, infatti, ha sempre chiesto che eventuali utilizzi delle detrazioni da parte di soggetti diversi dal proprietario – ovvero da parte di più comproprietari per una eventuale diversa attribuzione della spesa – venissero semplicemente annotati dal contribuente interessato nella propria copia della certificazione ordinariamente rilasciata dall'amministratore al proprietario.

E' il caso di sottolineare che i dettagli del provvedimento poi approvato, contenente il grave errore sopra indicato, erano noti a ben quindici associazioni di amministratori di condominio (nessuna delle quali collegata con Confedilizia, ovviamente) alle quali l'ufficio competente

dell'Agenzia delle entrate, a partire dal settembre 2016, ha sottoposto il testo con le relative specifiche tecniche, e che nessuna di queste associazioni ha obiettato alcunché rispetto a quanto prospettato dall'Agenzia (salvo qualche ripensamento in vista della scadenza).

Il 21 febbraio – in seguito ad una interlocuzione con il Vice-ministro dell'economia e delle finanze Casero – Confedilizia è stata ascoltata dall'Agenzia delle entrate per cercare di porre rimedio ai problemi creati dal provvedimento avallato dalle quindici associazioni.

Alla luce di tale incontro, l'Agenzia delle entrate ha diffuso un comunicato nel quale ha precisato che gli amministratori di condominio devono indicare il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale (ad esempio l'usufruttuario), salvo che quest'ultimo gli abbia comunicato un soggetto diverso (ad esempio il conduttore). Con la conseguenza che gli amministratori non sono più tenuti ad interpellare i singoli condomini per verificare l'esistenza di beneficiari della detrazione diversi dai proprietari nonché per reperire i relativi dati. Ciò che riconduce, in sostanza, l'adempimento in questione nell'alveo dell'attività fin'ora ordinariamente svolta da chi amministra un fabbricato per il caso di interventi effettuati sulle parti condominiali; attività rientrante nel compenso che deve essere, com'è noto, specificato analiticamente, a pena di nullità, all'atto

della nomina e in caso di successivo rinnovo (art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ.).

Si tratta – alla luce della situazione determinatasi in seguito agli avvenimenti sopra descritti – di una importantissima semplificazione e dell'unica soluzione possibile al grave problema segnalato da Confedilizia e che trae la sua origine, va detto, dall'errore dell'Agenzia delle entrate di non consultare la proprietà edilizia con riferimento ad una novità così dirompente.

Nel corso dello stesso incontro, l'Agenzia delle entrate ha preannunciato a Confedilizia il rinvio di alcuni giorni (al 7 marzo, come indicato nel medesimo comunicato) del termine per l'effettuazione dell'adempimento. Soluzione naturalmente non ottimale, ma l'unica percorribile da parte dell'Agenzia in assenza di decisioni del Governo per un annullamento per quest'anno dell'intera operazione (non essendo invece possibili – come appare evidente a chiunque conosca il meccanismo della dichiarazione precompilata – rinvii di alcuni mesi, come pure da parte di qualcuno richiesto, facendo riferimento al 30 giugno).

Con riguardo agli aspetti sanzionatori, si precisa che – sulla base dell'articolo 3, comma 5-ter, del d.lgs. n. 175 del 2014 – in relazione all'adempimento di quest'anno le sanzioni non saranno applicate «nei casi di lieve tardività o di errata trasmissione dei dati, se l'errore non determina fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata».

Lo stalking

di Corrado Sforza Fogliani*

Il reato di «atti persecutori», noto come stalking (previsto dall'articolo 612-bis codice penale e consistente nel fatto di chi, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita) scatta anche in danno dei vicini di casa.

Tale principio è stato confermato dalla Cassazione nella sentenza numero 26878 del 28.6.2016, nella quale i giudici hanno colto l'occasione per ricordare che le dichiarazioni della persona offesa possono essere anche da sole poste a fondamento dell'affermazione di responsabilità, se sottoposte a vaglio critico positivo circa l'attendibilità soggettiva del dichiarante e l'attendibilità oggettiva di quanto riferito.

La Corte ha sottolineato che a tali dichiarazioni – come è stato già chiarito dalla sentenza numero 41461/2012 delle Sezioni Unite – «non si applicano le regole dettate dall'articolo 192, comma terzo, codice procedura penale (l'articolo dispone che «le dichiarazioni rese dal coimputato del medesimo reato o da persona imputata in un procedimento connesso a norma dell'articolo 12 sono valutate unitamente agli altri elementi di prova che ne confermano l'attendibilità») in quanto le dichiarazioni in questione «possono essere legittimamente poste da sole a fondamento dell'affermazione di penale responsabilità dell'imputato, previa verifica, corredata da idonea motivazione, della credibilità soggettiva del dichiarante e dell'attendibilità intrinseca del suo racconto, che peraltro deve in tal caso essere più penetrante e rigoroso rispetto a quello cui vengono sottoposte le dichiarazioni di qualsiasi testimone».

*Presidente Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 25.2.17

Corsi amministratori on-line, esami

Gli esami per i Corsi on-line di formazione per amministratori vengono fissati nelle città le cui Associazioni territoriali lo richiedono e che assicurino un numero confacente di esaminandi.

Videoregistrazione e fonoregistrazione di assemblea condominiale

Una questione che può sorgere nel corso di un'assemblea di condominio è quella circa la possibilità di videoregistrare e fonoregistrare la discussione.

Sull'argomento non constano pronunce giurisprudenziali. Si sono espressi, invece, il Garante della privacy, con riguardo alla videoregistrazione, e la dottrina, con riferimento alla fonoregistrazione. Il Garante ha osservato che per videoregistrare una riunione condominiale è necessario il consenso di tutti i partecipanti all'assemblea (cfr. Provvedimento 18.5.06). La dottrina si è invece espressa favorevolmente sull'ammissibilità, anche senza il consenso degli altri partecipanti all'assemblea, della fonoregistrazione (cfr. G. Di Rago, *La fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale*, in *Arch. loc. e cond.*, 2014, 5). E ciò, in considerazione, in sostanza, della minore invasività di questa forma di registrazione rispetto a quella video.

Si tratta di un orientamento, questo sulla fonoregistrazione, senz'altro condivisibile e che è auspicabile trovi conferma anche in giurisprudenza. La Cassazione infatti, nel precisare che la delibera condominiale deve risultare in forma documentale, ha ritenuto perciò stesso inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una realtà difforme da quella risultante dal verbale (cfr. sent. n. 2101 dell'8.3.97). Con la registrazione audio si supererebbe questo problema e si consentirebbe di provare – ove necessario – l'eventuale fedeltà o infedeltà del verbale a quanto effettivamente avvenuto nel corso della riunione.

TUTTOCONDOMINIO

Stipula di una polizza assicurativa per il fabbricato

Un dubbio ricorrente in ambito condominiale è se sia obbligatoria o meno la stipula, da parte del condominio, di una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni recati ai condòmini o ai terzi dalle parti comuni. La questione è delicata ed è bene quindi, in questa sede, fare chiarezza.

Ciò che occorre sottolineare, in materia, è che non esiste nel nostro ordinamento una norma che imponga di stipulare una polizza assicurativa che copra dal rischio di eventuali danni provocati dalle parti comuni. Il che significa che la decisione è rimessa alla volontà dei condòmini, i quali saranno chiamati a deliberare sul punto – come chiarito dalla Cassazione (cfr. sent. n. 15872 del 6.7.'10) – con un numero di voti che rappresenti, sia in prima sia in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.).

Deriva da tanto che, ove il regolamento di condominio nulla disponga in relazione alla questione di interesse, all'interrogativo da cui abbiamo preso l'avvio non può che darsi risposta negativa.

Per altro verso, c'è poi da evidenziare che l'amministratore non ha alcun potere di stipulare un contratto di assicurazione senza l'autorizzazione dell'organo assembleare. Si tratta di una precisazione (da ritenersi ancora valida dato che la riforma nulla ha innovato sul punto) espressa anch'essa dai Supremi giudici, i quali hanno ritenuto non rientrare tra le attribuzioni di chi amministra un fabbricato la conclusione di un contratto del genere (cfr. sent. n. 8233 del 3.4.'07).

Tracciabilità dei pagamenti dei corrispettivi pagati dai condòmini in occasione di appalti

L'on. Girolamo Pisano (M5S) ha chiesto chiarimenti al Ministro dell'economia e delle finanze in merito alla corretta applicazione della nuova disciplina della tracciabilità dei corrispettivi pagati dai condòmini per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi ai sensi del nuovo comma 2-ter, D.P.R. 29.9.'73 n. 600, introdotto dalla legge di bilancio 2017 (cfr. *Cn gen.* '17). In particolare, il deputato ha chiesto di sapere se il pagamento da parte dei condòmini mediante l'utilizzo di bollettini postali con provvista in contanti, senza riferibilità al conto corrente intestato dal disponente, soddisfi il requisito della tracciabilità previsto dalla normativa in questione.

Nel sua risposta, il delegato del Governo, il Viceministro Luigi Casero, ha anzitutto ricordato che con l'introduzione di tale norma il legislatore ha inteso assicurare una maggiore trasparenza delle contabilità condominiali. Infatti, nonostante la l. n. 220 del 2012 (c.d. riforma del condominio), mediante la riscrittura dell'art. 1129 del codice civile, abbia introdotto l'obbligo di far transitare ogni somma ricevuta a qualunque titolo dai condòmini o da terzi su un conto corrente bancario o postale intestato al condominio, non era comunque certo che ogni pagamento fosse effettuato mediante bonifico o assegni bancari/circolari poiché il soggetto abilitato ad operare sul conto avrebbe potuto effettuare un prelevamento di denaro contante e, successivamente, effettuare il pagamento per contanti.

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, invece, il pagamento dei corrispettivi derivanti da contratti di opere o prestazioni di servizi deve necessariamente essere effettuato mediante bonifico bancario (o postale), assegno bancario (o postale), assegni circolari o vaglia postali o, ancora, carte di credito, carte di debito, carte prepagate. Ciò posto, il Viceministro ha chiarito che per l'Agenzia delle entrate il controllo da parte dell'amministrazione finanziaria "sarebbe comunque assicurato laddove venisse utilizzato un bollettino di conto corrente postale, purché con riferibilità a conto corrente intestato al percipiente."

Comproprietari di un'unità immobiliare e comunicazione delle delibere condominiali

L'amministratore deve comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare ai comproprietari di un'unità immobiliare intervenuti per mezzo del loro rappresentante?

Sul punto non constano pronunce giurisprudenziali né contributi dottrinari. Ciò nonostante è da ritenersi che si possa rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali. Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti "presenti" alla discussione (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004, 228, e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12119 dell'11.11.'92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ., dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa.

Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", precisa che tale termine decorre dalla data della loro "comunicazione", per gli "assenti"; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzienti o astenuti). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di "obbligo" si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008, 709) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consiglino lo stesso detta comunicazione). E poiché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare – e non v'è motivo per non applicare tale principio pure al rappresentante della comunione – deve allora concludersi che nei confronti dei comproprietari che abbiano partecipato all'assemblea per mezzo del loro rappresentante la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

Ultime di giurisprudenza

Assegnazione di posti auto all'interno di area condominiale

Costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto ciò determina una limitazione all'uso ed al godimento che gli altri condòmini hanno diritto di esercitare sul bene comune.

Cass. sent. n. 1898 del 25.1.'17

Limiti del sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere condominiali

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Ne consegue che non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 cod. civ., l'operato dell'assemblea condominiale in relazione alla questione inerente all'approvazione, in sede di rendiconto, di spese che si assumano superflue.

Cass. sent. n. 454 dell'11.1.'17

Natura del sottotetto di un edificio

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli, e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune se, avuto riguardo alle caratteristiche strutturali e funzionali, esso risulti oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Cass. sent. n. 533 del 10.1.'17

Impugnazione delle delibere condominiali

Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 cod. civ., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere, sono attribuite ai conduttori.

Cass. sent. n. 151 del 5.1.'17

TUTTOCONDOMINIO

Installazione di una tenda da sole

In condominio un interrogativo che spesso si pone è se l'installazione, da parte di un condòmino a copertura del suo pogggiolo, di una tenda da sole agganciata alla soletta del balcone aggettante sovrastante richieda o meno il consenso del proprietario di tale balcone.

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. E ciò perché, secondo i giudici, i balconi "aggettanti", quelli cioè che sporgono dalla facciata dell'edificio, non svolgono "alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio" e, pertanto, rientrano "nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15913 del 17.7.'07).

Alla luce di tale orientamento viene da sé, quindi, che – salvo diverse disposizioni in punto contenute in un regolamento di origine contrattuale – chi è interessato a tanto acquisisca il consenso del condòmino proprietario del balcone sovrastante. E in questa prospettiva sarà bene, peraltro, attivarsi prima dell'inizio della stagione estiva: sebbene, infatti, l'esigenza dell'installazione di una tenda da sole si avverta maggiormente con l'arrivo del caldo, muovendosi con anticipo si avrebbe più tempo, in caso di rifiuto, per studiare altre soluzioni.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Rimborso per spese

Quando ha diritto a rimborso un condòmino, che effettui spese per le parti comuni senza essere stato autorizzato dall'amministratore o dall'assemblea? La risposta è nell'art. 1134 cod. civ., che sancisce il diritto nel solo caso di "spesa urgente". Se, nel testo in vigore prima della riforma del condominio, rubrica e articolo rimandavano a "spese fatte dal condòmino", ora il riferimento è ampliato, a un condòmino il quale abbia "assunto la gestione delle parti comuni" ("Gestione di iniziativa individuale" è la rubrica).

Compravendita e pagamento dei contributi condominiali

Su queste colonne abbiamo già trattato, sotto diversi profili, del problema circa l'imputazione, in caso di compravendita, dei contributi condominiali pendenti; se, cioè, tenuto al relativo pagamento sia il nuovo o il vecchio proprietario. Da ultimo, su *Confedilizia notizie* di dicembre 2016 in cui segnalavamo che, secondo la giurisprudenza più recente, la soluzione è da ricercarsi nella natura (ordinaria o straordinaria) dei contributi condominiali in questione.

Ciò posto, si ritiene utile porre l'accento, in questa sede, su un altro aspetto connesso all'argomento, vale a dire l'applicabilità, sempre in caso di compravendita, dell'art. 63, quarto comma, disp. att. cod. civ.; disposizione secondo cui "chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questo 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).

Al riguardo è da tener presente che la giurisprudenza è univocamente orientata (cfr., da ultimo, Cass. ord. n. 702 del 16.1.'15) nel ritenere che tale previsione si applichi non solo ai rapporti interni tra acquirente e alienante, ma anche nei rapporti tra quest'ultimo e il condominio. Ciò, in quanto trattasi di "norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104 cod. civ., che rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati".

Deriva da quanto precede, allora, che l'amministratore, per gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del quarto comma del 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), potrà agire solo nei confronti dell'ex proprietario e non anche nei confronti dell'acquirente, attuale condòmino.

Per un approfondimento circa la possibilità dell'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del vecchio proprietario si rinvia a *Confedilizia notizie* di novembre 2016.

Troppi soldi spesi male: tutto da rifare. Il bonus da 10 miliardi, altri 10 miliardi per le assunzioni, poi le prebende pro-referendum. Con effetti inconsistenti sulla crescita. Così i conti sono sballati. I mercati se ne sono accorti, lo spread vola, la Ue non accetta più compromessi. Possiamo ringraziare Renzi.

(Panorama 9.2.'17)



L'amministratore e la tutela dell'integrità del condominio

L'amministratore deve (ai sensi dell'art. 1130, par. 4 del cod. civ.) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Può porre in essere, senza previa autorizzazione dell'assemblea, atti diretti a conservare e preservare le parti comuni dell'edificio, quali ad esempio: fondamenta, muri perimetrali, strutture portanti, ed ogni altra parte comune, anche contro interventi di terzi o di singoli condòmini che mettano a repentaglio la staticità e la sicurezza dell'edificio.

La giurisprudenza (Cass., sent. 1956/2014) ha ricordato come l'amministratore possa, senza previa autorizzazione dell'assemblea, far rimuovere finestre aperte abusivamente sulla facciata dello stabile condominiale, agire per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio costruita dal singolo condòmino in violazione di norme antisismiche o alterando l'estetica dell'edificio, per l'eliminazione di allacciamenti abusivi realizzati da terzi nella condotta fognaria condominiale, per la ri-

mozione di opere abusivamente realizzate sul lastrico solare di proprietà comune, per la rimozione di una veranda ricavata dalla trasformazione di un balcone, in quanto pregiudizievole per l'estetica della facciata condominiale.

Trattasi di indicazioni di casi esemplificativi, valendo identico principio per ogni altra opera realizzata nell'edificio (anche da singoli condòmini) che coinvolga o metta a rischio le parti comuni, la sicurezza, la staticità delle stesse.

Può espire azioni posses-

sorie urgenti, che vanno annoverate tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, sicché il loro esercizio rientra tra le attribuzioni dell'amministratore e non è subordinato ad autorizzazione dell'assemblea (Cass. sent. 7063/2002). Inoltre, l'art. 1122 cod. civ. vieta al singolo condòmino di eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà, opere che rechino danno alle parti comuni, pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea, ed ogni condòmino può segnalare e chiedere all'amministratore di intervenire.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Davide Bagnaresi, Giuseppe Marzi, Antonio Morri, *La meravigliosa bugia*, Giuntina ed., pp. XVI + 386, con ill.

Durante la seconda guerra mondiale, diverse famiglie di ebrei si rifugiarono nella Repubblica di S. Marino, trovando scampo fra molte difficoltà e ricerche poliziesche: sono qui rievocate alcune delle loro drammatiche vicende.

Saverio D'Amelio, *Il caso Majorana*, Edizioni Sabinae, pp. 80

Una rilettura del giallo della scomparsa di Ettore Majorana, dopo ottant'anni: alcune testimonianze avvalorano una possibilità, che il grande fisico fosse andato a vivere nell'America Meridionale.

Aldo Maria Valli, *Noi del Cinquantotto*, Ancora ed., pp. 176

Autobiografia del vaticanista del Tg1, che inserisce le proprie vicende personali (dagli studi al giornalismo alla famiglia) nella storia politica e sociale dell'Italia nell'ultimo mezzo secolo.

Luciano Gallino, *Come (e perché) uscire dall'euro, ma non dall'Unione Europea*, Laterza ed., pp. VI + 202

Articoli pubblicati su *la Repubblica* fra il 2009 e il 2015, più un testo inedito, nei quali il sociologo chiarisce come l'uscita dall'euro consentirebbe all'Italia di riconquistare sovranità per politiche economiche, sociali e monetarie.

Annuario statistico italiano 2016, Istat ed., pp. XXIV + 780

Centinaia di tabelle illustrano la vita italiana, nei più diversi settori demografici, economici, sociali, con ampie pagine illustrative per ciascuno dei 24 capitoli.

Nicholas Morton, *Gli ordini religiosi militari*, il Mulino ed., pp. 222

La storia di templari, cavalieri teutonici, ospitalieri e altri ordini accomunati dalla fede, per secoli determinanti nella conquista e nel mantenimento della Terrasanta: in chiusura, il processo del 1314 che sancì la fine dei templari.

Esiodo, *Opere e giorni*, a cura di Andrea Ercolani, Carocci ed., pp. 468

Poema fra i primi e maggiori della letteratura greca, l'opera di Esiodo, presentata nel testo originale, viene introdotta, tradotta e commentata verso per verso, sotto i più vari aspetti (filologico, storico, letterario).

CONFEDILIZIA
ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni per la semplificazione e l'accelerazione delle procedure di intervento e di ricostruzione in caso di calamità naturali sono il tema di una proposta di legge del deputato Pini (Lega Nord).

Il Ministro dei beni e delle attività culturali Franceschini ha depositato un disegno di legge volto ad attribuire una delega al Governo per la riforma della disciplina sanzionatoria in materia di reati contro il patrimonio culturale.

Proviene da due deputati del Gruppo parlamentare del Partito democratico, Braga e D'Ottavio, una proposta di legge con la quale si intende istituire la Giornata nazionale del risparmio energetico e degli stili di vita sostenibili.

La deputata Lombardi, del Gruppo parlamentare del Movimento Cinque Stelle, è la prima firmataria di una proposta di legge in materia di recupero degli immobili abbandonati e disciplina delle iniziative di auto recupero.

Dal deputato Moscatelli (Pd) proviene una proposta di legge con la quale si intende introdurre il riconoscimento dei centri abitati diruti per eventi sismici quale patrimonio di interesse storico e culturale.

Il Ministro dello sviluppo economico viene sollecitato da un'interrogazione dei deputati Becattini e Sani (Pd) con la quale si chiede se l'Esecutivo intenda assumere iniziative normative volte ad escludere gli impianti di teleriscaldamento geotermico dagli obblighi di contabilizzazione dei consumi previsti dal d.lgs. n. 102/14.

Il deputato Fragomeli (Pd) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se non intenda adottare provvedimenti che introducano idonei correttivi nell'applicazione dell'Imu sugli immobili fieristici attraverso coefficienti che tengano conto dell'effettivo utilizzo degli spazi espositivi, a tal fine anche prevedendo la quantificazione dell'onere a carico del bilancio dello Stato.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, prima firmataria Mariani, interrogano il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per sapere quando verranno varate le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni al fine di poter far dispiegare gli effetti al cosiddetto "sismabonus", previsto dalla legge di bilancio 2017.

Il senatore Moscardelli (PD) è il primo firmatario di un disegno di legge recante delega al Governo per la razionalizzazione, la semplificazione e l'armonizzazione degli obblighi dichiarativi, delle scadenze e dei pagamenti in materia di imposte, tasse, contributi ed oneri previdenziali ed assistenziali.

Disposizioni in materia di riutilizzo da parte degli enti locali di immobili abbandonati sono contenute in un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Di Giacomo (Area Popolare).

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 agosto	2015 - agosto	2016	-0,1 %	-0,075%
Variazione settembre	2015 - settembre	2016	0,1 %	0,075%
Variazione ottobre	2015 - ottobre	2016	-0,1 %	-0,075%
Variazione novembre	2015 - novembre	2016	0,1 %	0,075%
Variazione dicembre	2015 - dicembre	2016	0,4 %	0,3%
Variazione gennaio	2016 - gennaio	2017	0,9 %	0,675%

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 agosto	2015 - agosto	2016	-0,1%
Variazione settembre	2015 - settembre	2016	0,1%
Variazione ottobre	2015 - ottobre	2016	-0,1%
Variazione novembre	2015 - novembre	2016	0,1%
Variazione dicembre	2015 - dicembre	2016	0,5%
Variazione gennaio	2016 - gennaio	2017	1%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dagli atti del Convegno ADSI-Associazione Dimore Storiche Italiane "Beni Culturali: oneri o risorse?" "L'impatto economico del Patrimonio Storico-Architettonico sull'economia del Paese" (Roma, 13 maggio 2015 - Galleria di Palazzo Colonna).

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it



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

Anno 27
Numero 3

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 7 marzo 2017

Il numero di febbraio 2017
è stato postalizzato il 17.2.2017