Anno 27 - maggio 2017 - n. 5

Poste Italiane - Sped. a.p. - 70% - DCB Roma

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

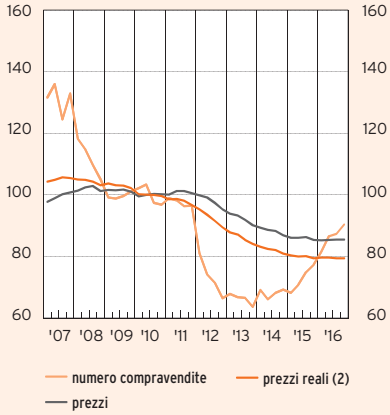
- VARATA LA MANOVRINA (pag. 2)
- Riorganizzata la Sede centrale (2)
- Costretto a svendere un mio box (2)
- Affitti brevi, cifre in libertà (3)
- Accatastamento fabbricati rurali (4)
- Contributi per la badante (4)
- Canone Rai non dovuto, in bolletta (4)
- Imbrattamento muri, nuova legge (6)
- Come locare se non c'è l'Accordo territoriale (7)
- Contratti agevolati, dichiarazione Imu e Tasi entro il 30/6 (9)
- Le arcaiche ricette dell'Europa anche per i terreni agricoli (11)
- *Rent to buy* in condominio (13)
- Bilanci locali e delibere tributi (13)
- ASSOCIAZIONE AMICI VERI (14)
  - Il gatto, i viaggi e il trasportino
- Negli USA niente tasse sulle tasse (15)
- IMU-TASI-TARI come si paga e quanto si paga (pagg.18-19)
- Occupazioni abusive, contrasto debole (23)
- Consiglio di Stato su pergolati, gazebi, verande e pergotende (25)

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 26, 27-31)

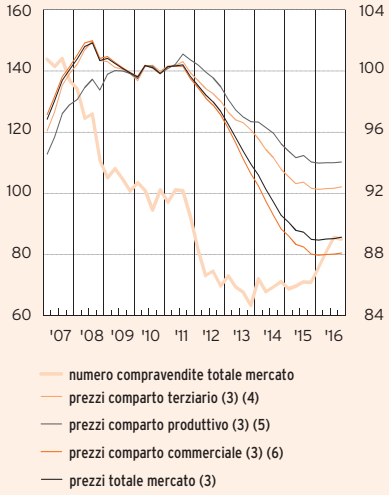
Calcolo numero condòmini - Riscaldamento - Balconi - Entratel - Pianerottolo - Ringhiere - Mediazione obbligatoria - Privacy in condominio - Aggiornamento amministratore - Compenso amministratore - Registro anagrafe - Godimento in egual misura - Contabilizzazione - Termini impugnazione

Mercato degli immobili in Italia (1)

Abitazioni
(indici: 2010=100)



Immobili non residenziali
(indici: 2010=100)



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat, OMI, Nomisma e Scenari Immobiliari.
(1) Dati corretti per gli effetti della stagionalità e dei giorni lavorativi. - (2) Dati deflazionati sulla base della variazione dei prezzi al consumo. - (3) Scala di destra. L'indicatore, a carattere sperimentale, utilizza informazioni desunte dalle transazioni effettivamente avvenute sul mercato. - (4) Il comparto terziario include uffici ed enti creditizi. - (5) Il comparto produttivo include gli immobili destinati a impieghi industriali. - (6) Il comparto commerciale include negozi, aree commerciali e alberghi.

Banca d'Italia - Rapporto sulla stabilità finanziaria n. 1/2017

Vera e falsa crescita

La Banca d'Italia, riferendosi all'andamento delle compravendite immobiliari, definisce "crescita" quello che gli stessi grafici pubblicati nel rapporto diffuso ad aprile dall'Istituto di via Nazionale dimostrano essere solo un parziale recupero delle perdite subìte negli scorsi anni. Chiarirlo serve a varare le giuste politiche per il settore.

Del resto, gli ultimi dati dell'Agenzia delle entrate parlano chiaro. Nel 2016, **il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25%** (-24,92%) rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14% (-13,64%) rispetto al 2011 (con una punta del -31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della tassazione Imu/Tasi.

Quanto ai valori, secondo l'Istat **i prezzi delle abitazioni esistenti sono scesi del 20%** rispetto al periodo pre-Imu/Tasi e sono diminuiti anche nel corso del 2016. Eurostat, dal canto suo, ha certificato che l'Italia è l'unico Paese europeo, a parte Cipro, in cui i prezzi sono calati nel 2016.

Il mercato immobiliare, insomma, **è ancora in piena sofferenza** e il motivo è che ha dovuto fronteggiare due crisi: quella internazionale del 2008/2009 e quella, tutta italiana, prodotta dalla **triplicazione della tassazione** iniziata nel 2012. Come dimostrano anche le elezioni presidenziali francesi, **il settore immobiliare ha bisogno di politiche di sostegno** che - se realizzate - avrebbero effetti positivi su decine di comparti economici.

Perché non si agisce?

EDITORIALE

Varata la "manovrina"

Il Governo ha varato la tanto attesa "manovrina", vale a dire il decreto-legge necessitato in primo luogo per rispondere alle richieste della Commissione europea di una correzione del deficit italiano.

Si tratta – come era facile immaginare, vista anche la precaria situazione politica nella quale è stato approvato – di un provvedimento che non si distingue per coraggio né dal punto di vista della diminuzione della spesa pubblica, o comunque della *spending review*, né da quello della riduzione delle tasse.

Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni Bilancio della Camera e del Senato per portare al Parlamento la voce della proprietà immobiliare (il video dell'audizione, così come quello dell'audizione sul Documento di economia e finanza, è disponibile sul sito Internet confederale). In quella sede abbiamo fatto diversi ordini di considerazioni.

Abbiamo rimarcato l'assenza di misure finalizzate a risollevare il settore immobiliare, specie dal punto di vista della fiscalità. Abbiamo espresso le nostre preoccupazioni per il rischio che non vengano totalmente disinnescate le clausole di salvaguardia che prevedono aumenti dell'Iva, facendo espresso riferimento all'importanza dell'aliquota del 10 per cento in relazione agli interventi edilizi. Abbiamo invitato il Parlamento a valutare l'estensione al contenzioso catastale della nuova previsione in materia di definizione agevolata delle liti tributarie pendenti.

Ma ci siamo soprattutto soffermati sulla norma che ha esteso l'applicazione della cedolare secca – già applicabile, sin dalla sua istituzione, alle locazioni brevi – ai contratti di sublocazione e ai "contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi", per durate fino a 30 giorni, altresì prevedendo l'obbligo di riscuotere la cedolare secca, quali sostituti di imposta, in capo agli intermediari e ai portali on line che "incassino" i canoni o i corrispettivi dei contratti.

Sui dettagli di questa disposizione torneremo una volta che il decreto sarà stato convertito in legge, posto che sono prevedibili modificazioni al testo (ma sul sito Internet confederale vengono comunque comunicate in tempo reale le novità di interesse per il settore immobiliare). Qui basti rilevare – con rammarico misto a sconforto – che questa norma, che non può e non deve spaventare i proprietari, si fonda in ogni caso su un pregiudizio (che la relazione tecnica al provvedimento tenta di dimostrare attraverso la citazione di una "indagine" svolta dalla Guardia di Finanza nella sola città di Venezia): quello secondo il quale tre quarti di coloro che effettuano affitti brevi non dichiari il reddito derivante dalla locazione dei loro beni.

C'è da sperare che il Parlamento non estenda l'ambito di regolamentazione delle locazioni brevi introducendo oneri di varia natura nei confronti dei proprietari (richiesta che è stata già avanzata da parte di qualcuno, nell'esercizio della consueta pratica di combattere coloro che vengono visti come "concorrenti", anche se fanno tutt'altro, chiedendo al legislatore di sommergerli di vincoli, divieti e oneri). Staremo a vedere.

g.s.t.

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

[IMMOBILI]

La cedolare sugli affitti tocca quota 2 miliardi

SONO 1,7 MILIONI I CONTRIBUENTI CHE HANNO OPTATO PER QUESTA SOLUZIONE, CON UN BALZO DEL 22,4%. IL SISTEMA FUNZIONA E GARANTISCE UNA BOCCATA D'OSSIGENO ALLE CASSE PUBBLICHE

Milano

da AFFARI&FINANZA inserto de *la Repubblica*, 1.5.'17

Riorganizzazione della Sede centrale

Negli ultimi mesi è stato portato avanti un processo di riorganizzazione della Sede centrale di Confedilizia che è ora giunto a compimento.

Innanzitutto si è provveduto alla nomina a Segretario generale della dott.ssa Alessandra Egidi.

Allo stesso tempo sono state istituite due nuove, importanti figure: l'avv. Giovanni Gagliani Caputo sarà il Responsabile delle relazioni istituzionali, mentre il dott. Antonio Nucera sarà il Responsabile del Centro studi.

Nel corso dell'ultima riunione dell'Assemblea dei delegati, il Presidente confederale ha ringraziato la dott.ssa Egidi, l'avv. Gagliani Caputo e il dott. Nucera per l'attività svolta in tanti anni presso la Sede centrale, formulando i migliori auguri di buon lavoro in relazione ai nuovi importanti incarichi.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

In pectore

"*In pectore*" ("in petto") è una locuzione latina che, nel linguaggio della Chiesa, indica una forma speciale di nomina a cardinale (*reservatio in pectore*): il Papa nel concistoro annuncia di aver creato un cardinale, riservandosi però di farne in seguito il nome. L'espressione, utilizzata estensivamente, indica una persona investita di una carica in modo non ancora ufficiale.

Qui pro quo

"*Qui pro quo*" è una locuzione con cui, nella lingua italiana, si indica un equivoco o un malinteso. Secondo l'interpretazione più comune deriva dal latino "*quid pro quo*": titolo di una sezione che in alcune compilazioni farmaceutiche del tardo medioevo includeva i medicamenti che si potevano dare in luogo di altri.

Scoppa Presidente Federazione Calabria

L'avv. Sandro Scoppa, Presidente dell'Associazione territoriale di Catanzaro, è stato eletto Presidente della Federazione Calabria di Confedilizia. Succede al dott. Antonio D'Ettoris, Presidente dell'Associazione di Crotone, che è stato eletto Presidente onorario della Federazione ed al quale è andato il ringraziamento della Confedilizia nazionale per l'attività svolta.

All'avv. Scoppa, vivi rallegramenti ed auguri di buon lavoro.

Sincerità

Tu devi dirmi tutto, e io lo stesso. Altrimenti non ci sarebbe tra di noi ciò che c'è. Altrimenti l'unione tra di noi non sarebbe completa. Nessun'ombra passerà mai tra me e te, moglie mia.

Yonathan Netanyahu

LODI

Causa tasse costretto a svendere un mio box

Oggi sono contento: sono riuscito a svendere un box di mia proprietà. Il prezzo di affitto di mercato nella zona era di 70 euro al mese. Di queste, non potendo fare la cedolare secca, dovevo pagare, come IRPEF ed addizionali varie, circa 30 euro al mese. Il Comune poi mi chiedeva di tassa patrimoniale (Imu) oltre 20 euro al mese, poi la tassa rifiuti di poco meno di 5 euro/mese e poi le spese condominiali di circa 10 euro/mese. Insomma le spese complessive pareggiavano a mala pena il ricavato dell'affitto senza considerare le spese di registrazione e bolli vari del contratto. E poi c'è qualcuno che dice che le tasse sugli immobili in Italia sono basse!

Antonio Proni
Consigliere Alpe-Confedilizia
Lodi

da *il Cittadino*, 25.4.'17

Abbiamo inviato questa testimonianza a tutti i parlamentari e al Governo, per evidenziare – attraverso un esempio concreto – quello che è accaduto a chi ha investito i suoi risparmi in un immobile.

Capiranno che è urgente – al minimo – detassare gli immobili non abitativi locati, attraverso l'estensione della cedolare secca o rendendo deducibili dal reddito Imu e Tasi?

SEGNALIAMO

NOVITÀ DI QUESTI GIORNI

TESTI SFORZA FOGLIANI

Affitti brevi, cifre in libertà

Un'associazione che "rappresenta le istanze e gli interessi degli albergatori" ha detto in Parlamento – commentando la norma sulle locazioni brevi della "manovrina" – che in Italia vi sarebbero, sulla base di dati ufficiali, 600 milioni di pernottamenti "trattati sul mercato nero"..."sommerso, se non peggio".

Naturalmente non è affatto vero. Particolare non trascurabile, infatti, è che nel numero citato (che è comunque una stima) sono ricompresi anche "le presenze o i pernottamenti" nelle "seconde case" e le "visite a parenti e amici".

Ma siamo seri...

PERSONALITÀ

Maurizio Lupi, capogruppo di Ap a Montecitorio

Densa d'incarichi è la carriera politica di Maurizio Lupi. Milanese, classe 1959, laureato in scienze politiche a indirizzo economico presso l'Università Cattolica, entra da giovane in Comunione e Liberazione. A ventiquattro anni è eletto nel Consiglio comunale di Milano per la Dc, diventando nel '97 assessore al territorio e all'edilizia privata per Fi. Occupa vari incarichi in associazioni e società.

Nel 2001 arriva per la prima volta alla Camera, per Fi, nel collegio di Merate (48mila voti, oltre il 51%). È rieletto nel 2006 in Lombardia 1, sempre in Fi, e confermato nel 2008, nel Pdl, diventando vicepresidente di Montecitorio. Promuove l'intergruppo per la sussidiarietà.

Nella legislatura corrente è confermato in Lombardia 1, venendo rieletto vicepresidente della Camera, incarico che lascia dopo poche settimane perché assurto a ministro delle Infrastrutture e trasporti nel governo Letta. Nell'autunno 2013 è tra i fondatori del Ncd. Nel governo Renzi è confermato nel dicastero. Durante il suo ministero viene interrotta la sequela dei provvedimenti di proroga per le esecuzioni di rilascio, mentre sono introdotte norme per colpire le occupazioni abusive di edifici.

Alle europee del '14 viene eletto nella circoscrizione del Nord Ovest, primo nella lista Ncd-Udc con 47mila preferenze, ma opta per restare nel governo. Si dimette nel marzo '15, per una vicenda nella quale non risulta alcun addebito a suo carico. Poco dopo diventa capogruppo di Ap, incarico che mantiene tuttora.

La CONFEDILIZIA *è forte di oltre 200 sedi territoriali*

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

TUTTO SUI NUOVI CONCORDATI

Va in vendita nelle librerie giuridiche in questi giorni una nuova pubblicazione nella collana DOSSIER de *La Tribuna* dedicata ai nuovi contratti concordati. È dovuta a Corrado Sforza Fogliani e Paolo Scalettaris. Completa di ogni istruzione al proposito, così come da copertina. Reca anche tutta la normativa in materia con note di confronto ed opportune istruzioni pratiche.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

Presidente SFORZA FOGLIANI
Twitter@SforzaFogliani

L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO

Sono passati 1103 giorni (cioè, più di tre anni) 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 dovuto (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

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Regolarizzazione spontanea accatastamento fabbricati rurali

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato di aver reso disponibile online un elenco di fabbricati rurali che risultano ancora censiti nel Catasto terreni, per favorirne la regolarizzazione e la conseguente iscrizione al Catasto fabbricati. Si ricorderà che la Legge n. 201/2011, c.d. Salva Italia, prevedeva l'obbligo, per i proprietari di fabbricati rurali che risultavano ancora censiti al Catasto terreni, di dichiararli al Catasto fabbricati.

L'Agenzia invierà degli avvisi bonari, per cui i proprietari potranno procedere autonomamente a regolarizzare gli immobili beneficiando di sanzioni ridotte, ovvero potranno usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso. Dopo di ciò l'Agenzia procederà all'accertamento delle posizioni irregolari, con oneri e sanzioni a carico del proprietario.

Sono esclusi dall'obbligo di accatastamento i seguenti fabbricati: 1) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati: 2) serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale; 3) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; manufatti isolati privi di copertura; tettori, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi; manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo; 4) fabbricati in corso di costruzione o di definizione; 5) fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).

Devono, invece, essere dichiarate al catasto fabbricati le costruzioni censite al catasto terreni come: 1) fabbricato promiscuo; fabbricato rurale; 2) fabbricato rurale diviso in subalterni; 3) porzione da accertare di fabbricato rurale; 4) porzione di fabbricato rurale; 5) porzione rurale di fabbricato promiscuo.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Deducibili i contributi per la badante assunta tramite agenzia interinale

Il datore di lavoro domestico può portare in deduzione nella dichiarazione dei redditi non soltanto i contributi previdenziali direttamente versati per l'attività di colf, badanti e baby sitter, ma anche i contributi sostenuti per le assistenti alla persona assunte non direttamente, ma tramite un'agenzia interinale.

Una novità che, di fatto, va ad ampliare il pacchetto di agevolazioni fiscali a disposizione delle famiglie. A chiarirlo per la prima volta è l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 7/E del 4.4.'17, nella quale si esplicita che "sono deducibili anche i contributi previdenziali sostenuti per una badante assunta tramite un'agenzia interinale e rimborsati all'agenzia medesima, sempre che quest'ultima rilasci una certificazione attestante: gli importi pagati, gli estremi anagrafici e il codice fiscale del soggetto (utilizzatore) che effettua il pagamento e del lavoratore".

Ecco come funziona il meccanismo: se un datore di lavoro assume una badante non direttamente ma attraverso un'agenzia interinale (magari per integrare l'assistenza di un'altra lavoratrice o per sostituirla in un dato periodo) non ha l'obbligo di versare i contributi al lavoratore poiché a farlo è l'agenzia stessa. Quel contributo, chiariscono le Entrate, sebbene non sia stato versato direttamente dal datore di lavoro potrà comunque essere portato in deduzione in sede di dichiarazione dei redditi.

Per contro, sempre la medesima circolare chiarisce che non possono, invece, essere dedotte le spese sostenute nel 2016, per assistenza a non autosufficienti e i contributi previdenziali, "che nello stesso anno sono state rimborsate dal datore di lavoro in sostituzione delle retribuzioni premiali e indicate nella sezione 'rimborsi di beni e servizi non soggetti a tassazione – art. 51 del TUIR'", ovvero il cosiddetto welfare aziendale.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nelle bollette energia elettrica il canone Rai anche se non dovuto

Alcuni associati ci hanno segnalato che – nonostante abbiano inviato nei termini (e cioè entro il 31 gennaio) la dichiarazione di non possesso di un televisore per il 2017 – hanno comunque ricevuto la bolletta elettrica contenente le prime rate di canone Rai di abbonamento alla televisione per uso privato.

In effetti, questo era un rischio segnalato dall'Agenzia delle Entrate, la quale, per evitarlo, consigliava di inviare le dichiarazioni in questione già a dicembre.

Per chi si trovasse in questa situazione (sia titolare del contratto di fornitura di energia elettrica sia erede), la strada da seguire che non dà strascichi (e che non espone a rischio di accertamenti e sanzioni) è quella di pagare il tutto e chiedere poi il rimborso del canone Rai, compilando l'apposito modello presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Richiedere/Canone+TV/Richiesta+di+rimborso+del+canone+TV+bolletta/).

L'istanza può essere presentata in via telematica dal titolare dell'utenza elettrica, dai suoi eredi o dagli intermediari abilitati, mediante la specifica applicazione web.

Inoltre, l'istanza può essere presentata, insieme ad un valido documento di riconoscimento, a mezzo del servizio postale con raccomandata al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, S.A.T. – Sportello abbonamenti TV – Casella Postale 22 – 10121 Torino.

Nell'istanza di rimborso va indicato, tra l'altro, il motivo della richiesta, riportando la seguente causale: il richiedente ha presentato la dichiarazione sostitutiva di non detenzione di apparecchi televisivi da parte propria e dei componenti della sua famiglia anagrafica (codice 5).

È anche possibile – come evidenziato sul sito della Rai, che però precisa che "l'Agenzia delle Entrate effettuerà successivamente riscontri sulle singole posizioni" – optare per il pagamento della sola quota energia: il pagamento parziale della fattura va effettuato secondo le modalità definite da ciascuna impresa elettrica per i pagamenti parziali, indicando nella causale di versamento l'imputazione del pagamento (in questo caso, quota energia elettrica). In mancanza di tale indicazione, la somma versata è comunque attribuita prioritariamente alla fornitura elettrica. Anche in questo caso, si suggerisce di mandare per raccomandata all'indirizzo anzidetto una comunicazione nella quale si evidenzia che il canone non è stato pagato in quanto erroneamente addebitato poiché si è presentata nei termini la dichiarazione sostitutiva di non detenzione.

CNR casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e provvedimento di assegnazione

"L'assegnazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica viene meno *ipso iure*, senza bisogno di alcun provvedimento amministrativo formale, nel caso in cui il giudice ordinario, in sede di separazione dei coniugi, attribuisca l'uso del suddetto immobile al coniuge dell'assegnatario".

Così il Consiglio di Stato con pronuncia n. 1144 del 13.3.'17.

Leggendo per intero questo notiziario
SIETE INFORMATI
su tutte
LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ
E CURIOSITÀ

SISTEMA CONFEDILIZIA

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

Grande successo di Anbba alla Bit 2017 di Milano

La presenza di Anbba alla Fiera di Milano – in occasione della Borsa italiana del turismo (Bit) – è stata un grande successo.

Lo staff tecnico dell'Associazione – composto da sei professionisti e da delegati Anbba – ha ricevuto un numero enorme di visitatori, non solo milanesi, ma giunti da Roma e da varie regioni italiane (quali la Calabria, la Sardegna e la Sicilia). Il gruppo Anbba si è prodigato per fornire, gratuitamente, a tutti gli interessati una risposta su ogni argomento collegato alla ricettività turistica extralberghiera.

I temi trattati sono stati molteplici, anche se le richieste maggiori sono state quelle di come districarsi tra le varie leggi regionali e di come operare attraverso i vari portali creati proprio per avviare tali attività. Purtroppo la semplificazione e la "sburocratizzazione" sono valori ancora difficili da trovare nella legislazione relativa al settore turistico extralberghiero (e non solo). Fortunatamente il comparto può contare sull'azione di Anbba che lavora, ed ha lavorato da anni, per far sì che siano emanate norme sempre più semplici e perché le libere attività ricettive riescano a sopravvivere e continuino ad operare nonostante i duri attacchi che giornalmente subiscono da parte di "competitor" più potenti. Non è questa la via per risolvere i problemi del turismo, cioè cancellando le piccole attività per favorire le grandi. Bisogna fare squadra e lavorare uniti per combattere la crisi in atto, ma soprattutto la burocrazia e la pesante imposizione fiscale e tutte le altre assurde imposizioni e tutti i paletti che ogni giorno le pubbliche amministrazioni si inventano per ostacolare queste attività che tanto beneficio portano alle città e soprattutto ai piccoli borghi.

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e agevolazioni prima casa

La cessione ad un trust di un bene immobile comprato con le agevolazioni per la prima casa che avvenga entro un quinquennio dall'acquisto e senza che entro un anno dalla cessione sia stato riacquistato altro immobile da adibire ad abitazione principale, non comporta la revoca di dette agevolazioni.

Così la Commissione tributaria provinciale di Savona, con sentenza n. 559 del 26.10.'16. Secondo i giudici tributari, infatti, la cessione in questione "non rappresenta un arricchimento patrimoniale immediato del beneficiario, che si avrà soltanto alla scadenza del trust quando si realizzerà effettivamente il trasferimento a favore dei beneficiari finali". Con la conseguenza che il trust va considerato "un atto neutro, mancando qualsiasi genere di corrispettivo" e, come tale, non comporta la decadenza delle agevolazioni per la prima casa.

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

Questionario dell'Uipi sulle case intelligenti

L'Uipi, in occasione del 44° Congresso sulle "*Smart home*" (cfr. *Cn* 4/'17), ha avviato una consultazione tra gli aderenti al fine di valutare l'interesse dei proprietari all'installazione di impianti elettronici (riguardanti energia, sicurezza ecc.) nelle abitazioni.

Al riguardo l'Uipi ha predisposto un breve questionario, visionabile al seguente indirizzo:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScO6e0INqcW-0BuxJMv3kCsHP7l9Nxh0vghyLD-cc4dtBMig/viewform, al quale è possibile rispondere entro il 28 maggio.

I risultati dell'indagine verranno resi noti ed illustrati nel mese di giugno a Berlino in occasione del citato Congresso.

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Focus sul Fondo casalinghe

Il settimanale *Viversani e belli* del 28 aprile pubblica un esaustivo articolo dal titolo "Anche le casalinghe vanno in pensione" a cura di Lorena Bassis, con la consulenza di Luigia Macrì, Presidente di Confcasalinghe.

Le casalinghe che non hanno un'occupazione possono infatti avere una pensione a patto, però, che siano iscritte ad un apposito fondo gestito dall'Inps. Si chiama fondo casalinghe, esiste dal 1997 e garantisce a chi si dedica interamente alla casa e alla famiglia, per scelta oppure perché non ha alternative, la possibilità di un'entrata mensile. L'adesione a questo fondo di previdenza è facoltativa così come libero è l'importo che si può versare. Vi è solo una quota minima di 25,82 euro al mese (tali contributi sono interamente deducibili dal reddito Irpef del dichiarante anche per i familiari a carico). Naturalmente, al raggiungimento dell'età pensionabile, più si è versato e maggiore sarà l'importo dell'assegno che si andrà a incassare. In definitiva, conviene sempre valutare se iscriversi oppure se rivolgersi verso altre forme di integrazione del reddito.

Per chi se lo fosse perso, il testo integrale dell'articolo – assieme a tanti altri su argomenti vari che concernono la casa – è consultabile sul sito confederale nella sezione "Rassegna stampa" (link: *www.confedilizia.it/category/notizie/rassegna-stampa/*).

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La fotografia negli archivi

In occasione degli Stati generali della fotografia, organizzati a Roma per il 6 e 7 aprile dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, è stato aperto nel "Siusa" (Sistema informativo unificato per le Soprintendenze archivistiche, che si propone come punto di accesso primario per la consultazione e la ricerca del patrimonio archivistico non statale, pubblico e privato, conservato al di fuori degli Archivi di Stato) un nuovo percorso tematico, dedicato a "La fotografia negli archivi".

Le fotografie, aggregate in specifici complessi di ampie dimensioni (fondi, sezioni, raccolte fotografiche, fototeche ecc.) oppure conservate, insieme ad altra documentazione, all'interno di serie e fascicoli, costituiscono una presenza capillarmente diffusa negli archivi otto-novecenteschi e rappresentano un patrimonio culturale immenso, su cui si esercita quotidianamente l'attività di tutela, di conservazione, di catalogazione e di valorizzazione svolta dagli istituti archivistici.

Il percorso tematico ha lo scopo di far emergere la presenza e facilitare il recupero dei materiali fotografici censiti; in questa fase iniziale sono elencati più di 300 complessi archivistici, comprendenti nuclei di almeno 400 fotografie o anche di consistenza minore, se all'interno di fondi dichiarati di interesse culturale.

ACQUISTO IMMOBILE

Se il Fisco non prova, la sua tesi non vale

CASSAZIONE, Pres. Virgilio, Est. Locatelli - sent. 8 marzo 2017

In caso di avviso di accertamento sintetico emesso sulla base di spese relative all'acquisto di immobili, acquisto che il giudice di merito non ha considerato sintomatico di maggiore capacità contributiva perché il pagamento del prezzo è avvenuto mediante rinuncia del socio (acquirente) ai crediti vantati nei confronti della società alienante, per finanziamenti da esso socio effettuati negli esercizi precedenti, risulta infondata la censura della difesa erariale di illogicità ed insufficienza della decisione di merito, sul presupposto che l'avviso di accertamento sia stato invece emesso sulla base del diverso indice di capacità contributiva costituito dalle spese per i pregressi finanziamenti effettuati in favore della società, qualora tale circostanza, espressamente esclusa dal giudice di merito, sia stata semplicemente affermata dal Fisco, senza l'indicazione di alcun atto processuale o documento a supporto della dedotta censura di contraddittorietà della motivazione.

Le app di Manhattan

Uber
Nata nel **2009**, è arrivata a **New York nel 2011**

Lyft
Nata nel **2012**, è il primo concorrente di **Uber**. Dal **2014 è a New York**

Juno
Fondata a New York a **febbraio 2016**, proponeva di offrire agli autisti metà della proprietà della compagnia in **10 anni**. E' stata appena comprata da Gett per **200 milioni di dollari**

Via
Nata a **New York nel 2012**. A differenza delle altre app non offre agli autisti una **percentuale del prezzo della corsa** ma li paga per **ore lavorate**

Gett
È stata lanciata a **Tel Aviv nel 2011**. Lo stesso anno è arrivata a **Londra** e poi dal **2012 a Mosca e New York**

Arro
App dei taxi di **New York**, sia gialli che verdi, lanciata nel **2015**. Ha circa **8 mila autisti** e offre anche un servizio di taxi collettivo a prezzi ridotti del **30 %**

Way2Ride
Anche lei lanciata **nel 2015**, permette di chiamare e pagare i **taxi tradizionali via app**

da *la Repubblica*, 30.4.'17

Il punto di vista politico

Poche novità dal punto di vista politico. Tutto è come al solito, intendo dire una situazione piuttosto miserabile e che grida vendetta.

Yonathan Netanyahu

QUI ESPERANTO

Tiu ĉi estas la vera senco de la progreso. Konservado kaj samtempe novigo

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Benedetto Croce: "Questo è il senso vero del progresso. Conservazione ed innovazione ad una".

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

È legge il decreto sicurezza (occupazioni abusive, imbrattamento muri ed altro)

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 48 del 18.4.'17, di conversione del d.l. n. 14 del 20.2.'17 in materia di sicurezza urbana.

Per quanto di nostro interesse (e rinviando per ciò che concerne la previsione sulle "occupazioni arbitrarie di immobili" ad altra parte di questo notiziario – articolo Nino Scripelliti su *Italia Oggi*), viene stabilito che gli "accordi" per la sicurezza promossi da Stato, Regioni ed enti locali nonché "i patti" conclusi allo stesso fine tra Sindaci e Prefetti possano riguardare progetti per la "messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati". Tali progetti possono essere "proposti da enti gestori di edilizia residenziale ovvero da amministratori di condomíni, da imprese, anche individuali, dotate di almeno dieci impianti, da associazioni di categoria ovvero da consorzi o da comitati comunque denominati all'uopo costituiti fra imprese, professionisti o residenti". E in questa prospettiva si prevede che – a decorrere dal 2018 – sia facoltà dei Comuni deliberare detrazioni per l'Imu e la Tasi in favore dei soggetti che si facciano carico – con riguardo ai predetti sistemi di sorveglianza – delle quote relative agli "oneri di investimento, di manutenzione e di gestione".

Un'altra novità riguarda, poi, l'art. 639 cod. pen. in materia deturpamento e imbrattamento di cose altrui. Tale norma viene integrata prevedendo che, con la sentenza di condanna, il giudice possa disporre "l'obbligo di ripristino e di ripulitura dei luoghi ovvero, qualora ciò non sia possibile, l'obbligo di sostenerne le spese o di rimborsare quelle a tal fine sostenute, ovvero, se il condannato non si oppone, la prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato" (comunque "non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate nella sentenza di condanna"). La previsione in questione si applica solo se il fatto sia commesso su "beni immobili", su "mezzi di trasporto pubblici o privati" oppure su "cose di interesse storico o artistico".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Ritardata consegna dell'immobile e risarcimento
Locazioni ed usufrutto
Locazione e danni degli ospiti
Morte del conduttore e successione nel contratto
Locazione ed arbitrato

Come provare il danno da ritardata consegna dell'immobile?

In caso di ritardato rilascio dell'immobile conseguente a risoluzione (o naturale scadenza) del contratto di locazione, il diritto al risarcimento del maggior danno previsto dall'art. 1591 del Codice civile non sorge automaticamente in capo al locatore, ma richiede, da parte del proprietario, la specifica dimostrazione di avere subito un pregiudizio economicamente valutabile; prova che ben può essere fornita anche mediante presunzioni, purché gravi, precise e concordanti. Tra queste presunzioni per la Corte di Cassazione [cfr. in punto Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 26.02.2013, n. 4789] rientrano sia la misura del canone corrisposto dal precedente conduttore negli ultimi mesi di vita del rapporto che quella successivamente concordata dal locatore con altro conduttore.

L'usufruttuario può concedere l'appartamento in locazione?

L'usufruttuario è legittimato a dare in locazione l'immobile oggetto di usufrutto. L'art. 999 del Codice civile in punto specifica che nel caso di consolidazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario, le locazioni da quest'ultimo concluse non possono protrarsi oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto. La norma realizza pertanto un equo contemperamento tra il diritto del nudo proprietario e quello del conduttore, al quale è così determinato un congruo termine per reperire un altro immobile. Tale prescrizione prevale sulla disciplina di cui alla legge 27 luglio 1978, n.392 (cfr. Corte Cassazione 26 maggio 2011, n.11602).

Il conduttore è responsabile per i danni cagionati dai suoi ospiti?

Il conduttore risponde anche del fatto del terzo al quale volontariamente lascia godere, in tutto o in parte, l'immobile locato. Tale responsabilità deriva dall'applicazione analogica del disposto di cui all'art. 1228 del Codice civile, ai sensi del quale il debitore risponde anche del fatto dei suoi ausiliari.

Morte del conduttore: succedono anche gli eredi degli eredi?

La Legge n. 392 del 1978, art. 6, comma 1 (secondo il quale, in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi) trova applicazione anche qualora l'evento della morte riguardi un soggetto che sia in precedenza subentrato ai sensi della stessa norma nella posizione di inquilino al conduttore originario, dovendosi escludere che la norma possa operare solo con riguardo alla successione nella posizione di quest'ultimo (cfr. in punto Cassazione Civile, Sez. III, 13.02. 2013, n. 3548).

Possono essere devolute ad arbitri le controversie relative a locazioni commerciali?

A parere di giurisprudenza e dottrina non possono essere devolute ad arbitri le controversie relative alla determinazione del canone (cfr. art. 54 L. n. 392/78); lo sono, invece, quelle riguardanti la risoluzione del contratto per morosità, con la precisazione che è sottratta alla potestà degli arbitri la (sola) fase sommaria del procedimento per convalida di sfratto (appartenente alla competenza inderogabile del Tribunale ex art. 661 c.p.c.); una volta invece mutato il rito, la causa di merito può essere decisa dagli arbitri (in questo senso Trib. Modena, Giud. Dott. Masoni R., 19 marzo 2007).

IN G.U.

Voucher e appalti

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 22.4.'17, n. 94, la l. 20.4.'17, n. 49 di conversione in legge del d.l. 17.3.'17, n. 25, recante disposizioni urgenti per l'abrogazione delle disposizioni in materia di lavoro accessorio nonché per la modifica delle disposizioni sulla responsabilità solidale in materia di appalti.

Agevolazioni asili nido

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 20.4.'17, n. 90, il d.p.c.m 17.2.'17 contenente disposizioni per l'attuazione dell'art. 1, comma 355, l. 11.12.'16, n. 232 (legge di bilancio 2017) sulle agevolazioni per la frequenza di asili nido pubblici e privati.

Inquinamento acustico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 4.4.'17, n. 79, il d.lgs. 17.2.'17, n. 42 contenente disposizioni di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'art. 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h), l. 30.10.'14, n. 161.

Camere arbitrali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24.3.'17, n. 70, il decreto 14.2.'17, n. 34 con il quale è stato posto il regolamento sulle modalità di costituzione delle camere arbitrali, di conciliazione e degli organismi di risoluzione alternativa delle controversie di cui agli artt. 1, comma 3, e 29, comma 1, lettera n), della l. 31.12.'12, n. 247.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Locazione parziale

Il nuovo decreto ministeriale sugli accordi locali per la stipula dei contratti di locazione (16.1.'17, in *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15.3.'17) prevede esplicitamente la possibilità di locare porzioni di unità immobiliare, per tutt'e tre i tipi contrattuali (agevolati, transitori e per universitari). In precedenza tale modalità di locazione era in uso, però nel silenzio della legge.

Attività istituzionali, convegni, incontri con le Associazioni territoriali

Tra le attività del Presidente dell'ultimo periodo, si segnalano le seguenti: incontro con una delegazione del Gruppo di Forza Italia in Senato (con il Capogruppo, sen. Paolo Romani, e, fra gli altri, il sen. Maurizio Gasparri, il sen. Lucio Malan, il sen. Andrea Mandelli, la sen. Paola Pelino); incontro con il sen. Paolo Tancredi (Alternativa popolare) e con il sen. Guido Guidesi (Lega Nord); partecipazione alla prima conferenza nazionale di Energie per l'Italia; unitamente al Vicepresidente arch. Paolo Pietrolucci, incontro con la Fondazione Promozione Acciaio; a Pisa, intervento al convegno sulle locazioni turistiche organizzato dalla nostra Associazione e partecipazione alla inaugurazione della nuova sede, intitolata all'avv. Giuseppe Gambini, storico Presidente di Confedilizia Pisa; a Genova, intervento al convegno sulla legge cosiddetta "Dopo di noi" organizzato dalla nostra Associazione territoriale in collaborazione, fra l'altro, con Assotrusts; a Torino, intervento al convegno sulla morosità condominiale organizzato da Confedilizia e dal *Sole 24Ore*, in collaborazione con la Federazione Piemonte e con l'Associazione di Torino; a Soriano del Cimino (Viterbo), intervento al convegno della Fiaip in materia di mercato immobiliare.

Pisa

Genova

Torino

Nuovo d.m. applicativo della legge 431/'98 e decreti sostitutivi (se non c'è Accordo territoriale)

Come abbiamo riferito sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie*, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. Infrastrutture-Economia del 16.1.'17, che disciplina la stipula degli Accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Nella circostanza evidenziavamo, in particolare, come il provvedimento in questione rechi alcune interessanti novità rispetto al passato decreto (il d.m. 30.12.'02), precisando, in ogni caso, come tutte le disposizioni contenute nel nuovo provvedimento – così come i tipi di contratto ad esso allegati – si applichino solo a seguito della sottoscrizione di un Accordo territoriale stipulato in attuazione del citato nuovo decreto. Con la conseguenza che, fino all'adozione degli Accordi basati sul d.m. 16.1.'17, restano in vigore, in ogni loro parte, gli Accordi precedenti.

Ciò premesso, occorre domandarsi, ora, quale sia il destino dei (due) decreti sostitutivi – il d.m. 14.7.'04 (per i contratti agevolati) e il d.m. 10.3.'06 (per i contratti transitori e per studenti universitari) – che consentono di stipulare i contratti di locazione regolamentati in tutti i Comuni in cui non siano stati siglati gli Accordi locali.

Al riguardo non può che ritenersi che tali decreti permangano in vigore, fintanto che, ovviamente, non vengano emanati, in applicazione dell'art. 4, comma 3, l. n. 431/'98, nuovi decreti sostitutivi. Al di là della considerazione, infatti, che non v'è nessuna norma che prevede la loro abrogazione, ciò che rileva, in particolare, è che diversamente opinando, con l'entrata in vigore del d.m. 16.1.'17, non sarebbe più possibile, nei Comuni privi di Accordo, stipulare contratti regolamentati. Il che, oltre ad essere assurdo, è, all'evidenza, anche contrario alla previsione di cui si è detto in premessa, per la quale, fino all'adozione degli Accordi basati sul decreto del 2017, restano in vigore, in ogni loro parte, gli Accordi precedenti: una previsione che, avendo carattere generale, non può che significare, per i Comuni ove gli Accordi manchino, la prosecuzione del sistema sostitutivo di cui ai decreti del 2004 e del 2006.

Garanzia decennale sugli edifici, importante intervento delle Sezioni Unite

L'art. 1669 cod. civ. in materia di garanzia decennale per rovina e difetti di cose immobili è applicabile "anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo".

È quanto hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 7756 del 27.3.'17, risolvendo, così, un contrasto interpretativo sull'applicabilità del citato art. 1669 cod. civ. Secondo un certo orientamento, infatti, tale norma era riferibile solo ad opere aventi "natura di costruzione nuova ed autonoma" (cfr. Cass. sent. n. 24143 del 20.11.'07); diversamente, secondo un indirizzo meno restrittivo (a cui le Sezioni Unite hanno aderito) tale disposizione trovava applicazione anche per interventi di minor portata ("modificazioni" o "riparazioni") realizzati su edifici già esistenti (cfr. Cass. sent. n. 22553 del 4.11.'15).

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Restituzione immobile locato, mora

"In tema di locazione, l'inestensibilità delle garanzie prestate da terzi alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto, prevista dall'art. 1598 c.c., si riferisce alle ipotesi fisiologiche di rinnovazione o prosecuzione del rapporto, intendendo tale norma tutelare il garante affinché non rimanga astretto nella propria obbligazione anche quando abbia prestato la garanzia in riferimento a rapporti obbligatori la cui durata sia stata «ab initio» temporalmente delimitata o risulti delimitabile «ex lege», mentre la norma non è applicabile nel caso in cui il conduttore, dopo la scadenza del contratto, sia rimasto in mora nel restituire la cosa locata e sia pertanto tenuto a pagare il corrispettivo sino alla riconsegna, poiché tale obbligazione, derivando dall'inadempimento del rapporto originario, vive in stretto collegamento con quest'ultimo e prescinde del tutto dall'attuazione fisiologica del rapporto locatizio, sicché non è dato al garante giovarsi del concetto di «proroga del contratto»". Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15781/'16, inedita).

Locazione e mancanza autorizzazioni

"Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore – ha detto la Cassazione (sent. n. 15377/'16, inedita) – può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, ovvero quando il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abitativi, restando invece escluso allorché il conduttore abbia conosciuta e consapevolmente accettata l'assoluta impossibilità di ottenerli".

Casa in locazione, responsabilità sia del locatore che del conduttore

"In tema di danni da cose in custodia ex art. 2051 c.c., originati da un bene immobile condotto in locazione, sussiste la responsabilità sia del proprietario dell'immobile che del conduttore ove i pregiudizi siano derivati non solo dal difetto di costruzione dell'impianto (nella specie, idraulico) conglobato nelle strutture murarie, ma anche da una negligente utilizzazione di esso (nella specie, della caldaia) da parte del conduttore". Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 11815/'16, inedita).

Danni da malfunzionamento ascensore

"Ai sensi dell'art. 2051 c.c., allorché venga accertato, anche in relazione alla mancanza di intrinseca pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi – ha detto la Cassazione, sentenza n. 12895/'16, inedita – che il danno sia stato cagionato dalla cosa, ridotta al rango di mera occasione dell'evento, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito". Nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto che il sinistro subìto dalla ricorrente, rovinosamente caduta uscendo da un ascensore che si era arrestato con un dislivello di circa 20 cm rispetto al piano, fosse casualmente attribuibile alla disattenzione della stessa ricorrente, in considerazione delle condizioni di illuminazione e della presenza di una doppia porta di apertura dell'ascensore, circostanze che avrebbero reso superabile il pericolo creato dal detto dislivello tenendo un comportamento ordinariamente cauto.

Uso promiscuo e tassazione

Attenzione a questa decisione (n. 37169/'16, inedita) della Cassazione penale. "In tema – ha detto la Suprema Corte – di reati finanziari e tributari, è configurabile il reato di dichiarazione infedele, ai sensi dell'art. 4, D.Lgs. 10 marzo 2000, n. 74, per omessa indicazione di "redditi diversi", derivanti dalla cessione a titolo oneroso nel quinquennio di un immobile parzialmente locato, poichè l'art. 67, comma primo, lett. b, d.P.R. n. 917 del 1986 stabilisce che, in caso di uso promiscuo di un immobile (nella specie, in parte ceduto in locazione e in parte abitato da familiari), deve distinguersi, ai fini impositivi, la porzione che rientra nella previsione agevolativa, da quella che invece ne è esclusa".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IL VIAGGIO DI PIOVENE (37)

Modena

Il più bel Duomo dell'Emilia ed il più famoso libro miniato d'Italia si trovano a Modena. Il duomo di Modena è un'antologia e una miniera della scultura romanica. Mentre l'architetto Lanfranco attendeva all'edificazione del tempio, vi operava come scultore Wiligelmo, e più tardi vi operarono Niccolò e Benedetto Antèlami, con altri maestri in parte anonimi. Oltre che un'antologia, dicevo che il duomo di Modena è una miniera della scultura romanica. Soltanto in questo dopoguerra, ad esempio, furono veramente scoperte alcune sculture, le meravigliose *métope*, che tutti vedevano prima ma, essendo poste in alto, in maniera distratta, tanto che perfino le guide le passavano sotto silenzio. Il libro miniato è la Bibbia di Borso d'Este, eseguita a Ferrara nella seconda metà del Quattrocento, portata in Austria da Francesco V, duca di Modena, quanto perdette i suoi domìni, e ricomprata da Giovanni Treccani negli anni successivi alla prima guerra mondiale. Sta nella Biblioteca Estense difesa da una cassaforte, ed è uno speciale favore poter sfogliare in parte le 1200 pagine miniate dei suoi due volumi. Ha il fascino di alcuni libri e oggetti di quei secoli signorili, eseguiti col solenne impegno, lo sfarzo e la spesa di un grande palazzo. Per ottenere la sua Bibbia, Borso d'Este raccolse in una casa un collegio di trenta miniatori, che vi lavorò per sette anni, sotto i maestri Taddeo Crivelli e Franco Rossi; se l'opera ha un difetto, è proprio un eccesso di sfarzo, una volontà di ottenere il *non plus ultra* dell'ornato.

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

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

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

CINGUETTII www.confedilizia.it

"Lo Stato deve fare le cose utili, l'individuo le cose belle" (Oscar Wilde)

In Italia ci sono 397.000 macchine da gioco pari a 1 apparecchio ogni 151 abitanti. In Germania: 1 apparecchio ogni 261 abitanti. In Spagna: 1 apparecchio ogni 245 abitanti (L'Espresso 5.2.'17)

Lo Stato continua a pagare i furbetti del cartellino. Stipendi (anche se decurtati) ai lavoratori sospesi. Che sono 300 e ogni anno ci costano 6 milioni (il Giornale 26.2.'17)

1-2) La felice gestione della ricostruzione fu affidata a Consorzi di privati danneggiati. Il ministro Giovanni Raineri spiegò, nel 1920, come ricostruire le zone devastate (in quel caso dalla prima guerra mondiale) (Italia Oggi 15.11.'16)

Col Paese fuori dall'euro si risparmiano 8 miliardi. Lo studio riservato di Mediobanca: i vantaggi dell'uscita dalla moneta unica vanno colti subito (il Giornale, 27.1.'17)

1-2) Voucher, un'occasione persa. Come per le società partecipate, anche sul mercato del lavoro l'Italia sembra impermeabile a ogni tipo di riforma. La decisione di abolire completamente i coupon è sbagliata. E farà solo aumentare il "nero" (Panorama 23.3.'17)

Abbiamo degli imprenditori ridotti in gran parte a ricercare i sussidi pubblici piuttosto che la libertà di intraprendere

1-2) Varano, promettono, hanno presentato proposte di legge (valore: meno della carta su cui sono scritte), si prendono (da soli) sul serio. A quando una classe politica seria? Ma…Vulgus vult decipi. Et decipiatur igitur

La moneta unica? Un errore. Pentiti due italiani su tre. I più antieuro sono i giovani, i commercianti e chi vota Lega Nord. Scontenti pure il 60% dei grillini e mezzo Pd (il Giornale 4.2.'17)

1-2) «Cosa sono le istituzioni europee? Una chiesa frequentata da sonnambuli e da sacerdoti che hanno perso la fede. In questa Europa non credono più nemmeno loro. L'Unione non sta più in piedi» (Giulio Tremonti, Italia Oggi 15.11.'16)

La Bce vuole che le banche "perseguitino" chi non paga. La Vigilanza ipotizza telefonate anche tutti i giorni a famiglie e imprese che non pagano mutui e prestiti (il Giornale 1.12.'16)

Fisco, la maggior parte degli italiani non crede al calo delle tasse (QuiFinanza, 26.1.'17)

1-2) I salari dimezzati dalle tasse, l'Italia è sopra la media Ue. Corte dei Conti: fra imposte e contributi 10 punti oltre gli altri Paesi europei. Per le imprese il distacco con le concorrenti tocca il record del 25% (la Repubblica 6.4.'17)

ATTENZIONE

Contratti agevolati, dichiarazione Imu e Tasi entro il 30 giugno

Coloro che hanno goduto per il 2016 delle agevolazioni fiscali Imu e Tasi (riduzione del 25%) sugli immobili locati con contratto "a canone concordato", sono chiamati a presentare, salvo diverse disposizioni comunali, entro il 30 giugno di quest'anno (e cioè entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è sorto l'obbligo contributivo) la dichiarazione Imu-Tasi al proprio Comune.

Questo chiarimento è stato dato in occasione del "Telefisco 2016" dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze. Lo stesso, rispondendo ad una specifica domanda, ha richiamato "'attenzione sulla circostanza, rappresentata nel paragrafo 1.3. «In quali casi si deve presentare la dichiarazione IMU» delle istruzioni approvate con D. M. 30.10.'12, in cui si afferma il principio generale secondo il quale l'obbligo dichiarativo IMU sorge, tra l'altro, «solo nel caso in cui sono intervenute variazioni che non sono comunque conoscibili dal Comune». Nelle stesse istruzioni, sempre al paragrafo 1.3, si chiarisce, altresì, che «Per i contratti di locazione e di affitto registrati precedentemente alla data del 1° luglio 2010, permane, invece, l'obbligo dichiarativo IMU, a meno che i relativi dati catastali non siano stati comunicati al momento della cessione, della risoluzione o della proroga del contratto, ai sensi dello stesso art. 19 del D. L. n. 78 del 2010». In questo caso, quindi, il contribuente, salva l'eccezione appena menzionata, è comunque tenuto alla presentazione della dichiarazione Imu. Nel caso in cui i contratti di locazione siano successivi a tale data, oppure si tratti di contratti precedenti per i quali sono stati comunicati i relativi dati catastali, come appena indicato, allora, considerato che dal Portale PuntoFisco i Comuni non possono verificare se i contratti sono stati stipulati ai sensi della legge n. 431 del 1999, i contribuenti sono tenuti ad adempiere all'obbligo dichiarativo».

I funzionari del Dipartimento hanno concluso evidenziando che "tale adempimento potrà essere eliminato solo nel momento in cui sarà realizzata un'integrazione dei servizi attualmente resi in cooperazione informatica, della quale verrà data la più ampia diffusione ai contribuenti al fine di esonerarli dall'obbligo dichiarativo" e ricordando che la dichiarazione Imu vale anche ai fini Tasi.

Si ritiene che la mancata presentazione della dichiarazione comporti il pagamento della relativa sanzione, ma non la perdita del beneficio.

Negozi storici da tutelare, Franceschini propone... ma non se ne fa niente...

Il ministro Franceschini propone sgravi fiscali per i negozi storici con l'obiettivo di salvare le nostre città dal degrado. Giusto, ma c'è un'altra causa di tutto questo degrado: l'eccesso di tassazione sui locali commerciali affittati, che sono la quasi totalità di questi immobili. Sono di proprietà di tante famiglie che hanno investito, magari la liquidazione, in beni che ora hanno perso qualsiasi redditività.

Il destino di questi locali è lo sfitto o la (s)vendita proprio a chi mette in piedi le attività che il ministro vuole limitare, a vantaggio dei negozi tradizionali.

Confedilizia ha proposto da tempo di estendere agli immobili non abitativi affittati quella cedolare secca che per le case ha avuto un grande successo. La chiedono persino le associazioni dei commercianti, e cioè la "controparte" del rapporto di locazione. Ma il Governo non si muove. Se ne occupi, ministro.

Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in un post pubblicato il 16 aprile sulla sua pagina Facebook.

Abbiamo scherzato: in Italia le tasse sulla casa sono basse (secondo il *Corriere della Sera*)

Federico Fubini scrive sul *Corriere della Sera* che in Italia il prelievo sugli immobili "è meno alto che altrove e viene compensato opprimendo le imprese e il lavoro dipendente (anche) di chi non può permettersi un appartamento di proprietà".

Dunque, abbiamo scherzato. Confedilizia esagera, in Italia si sta meglio che "altrove".

Qui da noi, il gettito dei tributi sugli immobili ha raggiunto i 50 miliardi di euro.

Ma "altrove" è peggio.

Qui da noi, le imposte patrimoniali si sono quasi triplicate a partire dal 2012.

Ma "altrove" è peggio.

Qui da noi, chi dà in affitto un negozio paga ben 7 tributi (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, registro, bollo), lasciando allo Stato e ai Comuni fino all'80% del canone di locazione (e con quel che rimane deve pagarci le spese di manutenzione).

Ma "altrove" è peggio.

Qui da noi, se hai un'altra casa nel Comune in cui vivi e non riesci ad affittarla, lo Stato ti punisce chiedendoti ben 5 imposte (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef).

Ma "altrove" è peggio.

Qui da noi, il canone di locazione va indicato nella dichiarazione dei redditi anche se non viene percepito, salvo (complesse) possibilità di deroga previste solo per gli immobili abitativi.

Ma "altrove" è peggio.

In Italia la situazione è questa. "Altrove", però, stanno peggio. Dove, non è dato sapere, ma fidiamoci: lo dice il *Corriere della Sera*.

Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in un post pubblicato il 19 aprile sulla sua pagina Facebook.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

LA VILLA DEL GATTOPARDO

Villa Lampedusa, la villa del Gattopardo, versa – denuncia da tempo *Italia nostra* – in uno stato di grave abbandono e degrado, con un evidente pericolo di crolli. Questo, proprio mentre Palermo si avvia a celebrarsi l'anno prossimo come capitale della cultura e nonostante due vincoli della Sovrintendenza dei beni culturali ed ambientali della Regione siciliana.

Da un'attenta perlustrazione dei luoghi – ha denunciato Leandro Janni, presidente di Italia nostra Sicilia (*Il fatto quotidiano*, articolo di Giampiero Calapà, 15.4.2017) – emerge in modo tragico il grave stato di abbandono e degrado, senza nessun intervento di restauro conservativo. Interventi urgenti di ristrutturazioni e consolidamento erano stati invocati già nel 2005 – quando la Procura ne dispose il sequestro per le estreme condizioni di rovina, scrive sempre Calapà – dal Nucleo di tutela del patrimonio artistico dei vigili di Palermo. Che così scrivevano: "Sono state rilevate estese lesioni nella muratura; i balconi presentano le basi in condizioni precarie e a rischio crollo. Le condizioni della villa costituiscono grave pericolo per la pubblica incolumità, tenuto conto del grande afflusso di pubblico che prende parte ad attività di ristoro (all'interno è stato realizzato un bancone in muratura per servizi bar)". E per l'interno, il Nucleo dei vigili, notava che "i pregiati affreschi dei saloni sono danneggiati".

38

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Ecco l'App per gestire gli immobili dal cellulare

I proprietari di casa hanno adesso un aiuto in più per la gestione dei loro immobili: Confedilizia ha messo loro a disposizione gratuitamente una nuova App, scaricabile sia dai dispositivi "Android" sia dai dispositivi "iOS" cercando Confedilizia. Questo nuovo strumento rappresenta un'opportunità in più per conoscere l'Organizzazione e le sue Associazioni territoriali. Oltre a descrivere i servizi forniti da Confedilizia, la nuova App – tramite le sezioni "Appuntamenti" e "Notizie" – consente di tenersi aggiornati su novità ed eventi del settore, mentre nella sezione riservata alle Associazioni territoriali si può scoprire come raggiungere la sede Confedilizia più vicina, utilizzando le comode funzioni di calcolo del percorso disponibili all'interno dei moduli interessati. Inoltre, tra le altre funzioni, è possibile avere sempre a portata di mano le scadenze fiscali, grazie alle informazioni presenti all'interno della sezione "Scadenzario", nella quale si può utilizzare il calendario anche come propria agenda personale.

Su tutti i servizi che le Confedilizia locali forniscono ai soci, notizie possono essere attinte presso le sedi territoriali delle stesse, il cui indirizzo è rinvenibile sul sito confederale (le Associazioni sono presenti in ogni capoluogo di provincia ed anche in diversi altri centri). Delegazioni subprovinciali sono presenti in molteplici Comuni. Notizie dello stesso tipo possono aversi consultando le 54 pagine Facebook delle sedi territoriali, alcune delle quali sono anche dotate di indirizzi Twitter. Altre pagine Facebook hanno il Coram (Coordinamento Registri Amministratori), le Federazioni regionali della Confedilizia, i Gruppi giovani, la Domusconsumatori, l'Associazione per detentori di animali domestici "Amici Veri" e il Gruppo nazionale giovani.

**Presidente Centro studi Confedilizia*
Twitter: @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 15.4.'17

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzione di nostro interesse

Il deputato De Lorenzis (Movimento 5 Stelle) promuove, in una proposta di legge, la modifica dell'art. 1120 del codice civile in merito alla maggioranza necessaria per deliberare la destinazione di spazi comuni condominiali a posteggio di biciclette.

Modifiche alla legge n. 9/'91 e ad altre disposizioni in materia di produzione e impiego dell'energia elettrica ricavata da fonti rinnovabili sono contenute in una proposta di legge del deputato Iannuzzi (Misto).

Disciplina del contratto di locazione turistica e delega al Governo per l'introduzione di incentivi per la sua applicazione nonché per la valorizzazione turistica dei borghi storici, dei cammini storici e delle dimore e ville storiche sono contenute in una proposta di legge della deputata Fregolent (Pd).

Disposizioni per favorire la riqualificazione energetica e il rinnovo edilizio degli edifici sono contenute in una proposta di legge del deputato Vallascas (M5S).

Alcuni deputati appartenenti al Gruppo parlamentare del Partito democratico, primo firmatario Ribaudo, sollecitano, con una risoluzione, il Governo ad assumere iniziative volte a definire, in ossequio ai principii stabiliti dalla giurisprudenza costituzionale e di legittimità, la natura tributaria e la conseguente non applicazione dell'Iva alla tariffa di igiene ambientale di cui all'art. 49 del d.lgs. 5.2.'97, n. 22 (Tia 1), ferma restando al contempo la natura non tributaria – in quanto tale non assoggettabile ad Iva – della tariffa di gestione dei rifiuti urbani di cui all'art. 238 del d.lgs. 3.4.'06, n. 152 (Tia 2), nonché ad assumere iniziative, tra l'altro, per prevedere modalità di rimborso per quanto non dovuto da parte dei contribuenti.

Un nutrito drappello di deputati, in rappresentanza di vari Gruppi parlamentari dell'opposizione, primo firmatario Baldelli (Forza Italia), richiama, in un'interpellanza urgente al Governo, la necessità di definire una disciplina chiara ed inequivocabile in merito all'installazione, alla gestione ed alla segnaletica delle Zone a traffico limitato (Ztl) nonché di statuire che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti verifichi ed approvi le soluzioni finali adottate per la messa in opera, ad evitare che le Ztl si trasformino in uno strumento distorto con effetti vessatori per i cittadini.

Sul tema dell'*home restaurant* i deputati Catalano e Galgano (Civici e innovatori) chiedono al Ministro dello sviluppo economico quale sia la valutazione del Governo rispetto alle censure, formulate dall'Autorità di garanzia per la concorrenza e il mercato, a molteplici disposizioni contenute nel disegno di legge, approvato in prima lettura dalla Camera, su tale tipo di attività.

Il Ministro dello sviluppo economico è il destinatario di un'interrogazione di alcuni deputati del Gruppo parlamentare Misto (Bragantini, Caon e Prataviera), con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda assumere il Governo al fine di verificare le motivazioni per le quali l'Enea non abbia ancora provveduto a predisporre i valori degli indici di classificazione e di prestazione medi di edifici esistenti, utili per la compilazione dell'attestato di prestazione energetica.

il graffio

Col vento (dell'opinione pubblica) in poppa

Oggi i Cinquestelle sono tutti schierati al fianco del pm Carmelo Zuccaro e **Luigi Di Maio**, dopo quello dei giornalisti, fa l'elenco delle organizzazioni che operano nel Mediterraneo, a cominciare «dalla controversa Moas con le navi Phoenix e Topaz Responder». Eppure, meno di due anni fa, nel settembre 2015, l'europarlamentare grillino **Ignazio Corrao** si era fatto ritrarre proprio a bordo della Phoenix e la Moas era indicata come un esempio di «positività contro l'avidità». Altri tempi, altre sensibilità: va dove ti porta il vento dell'opinione pubblica...

da *Libero*, 30.4.'17

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Le arcaiche ricette dell'Europa anche per i terreni agricoli

di Giuseppe Visconti *

In Europa echeggiando il dibattito a livello mondiale sul c.d. *Land Grabbing* (Accaparramento di terra), si è aperta la discussione, promossa in seno al Parlamento Europeo, sul fenomeno della concentrazione della proprietà della terra. Secondo i promotori (alcuni membri del Parlamento e organizzazioni verdi) anche nell'Unione si starebbe verificando un massiccio intervento di investitori interessati ad acquisire importanti porzioni di terreni agricoli. Sicurezza dell'investimento terra, entità dei contributi e crescenti necessità di prodotti agricoli sarebbero alla base di tali iniziative. Conseguenze immediate: la crescita dei prezzi della terra, la difficoltà per gli agricoltori di acquistarla, il sacrificio delle esigenze ambientali sull'altare della produzione. Quale prova sul campo si guarda alla Romania ed in genere ai nuovi Stati membri dell'Est europeo in cui fondi di investimento, società di capitali e imprese agricole di grandi dimensioni hanno messo insieme cospicue estensioni di terreni agricoli. Anche la Germania ed i Paesi Bassi sarebbero coinvolti nel fenomeno che vedrebbe molte imprese famigliari dismettere la loro attività in favore di imprese più grandi. Si afferma, infine, che il processo di concentrazione provoca la disgregazione del tessuto sociale delle comunità rurali.

I rimedi proposti sono radicali: il controllo del mercato della terra e la facoltà per gli Stati membri di impedire le transazioni se gli acquirenti non abbiano il requisito di essere "agricoltori diretti"; la ridefinizione di "agricoltore attivo" come colui che lavora direttamente sulla terra; la limitazione dei contributi PAC per le aziende più importanti e l'aiuto finanziario per l'acquisto di terra per giovani e nuove imprese.

Le tesi sopra succintamente esposte prendono spunti e dati da uno studio del Parlamento Europeo commissionato ad una società di consulenza denominato *"Extent of farmaland grabbing in the EU"* e da una rapporto dei verdi (*The Greens European Free Alliance*) che si presenta con il titolo "La corsa alla terra – La svendita della terra agricola europea". Documenti entrambi fortemente condizionati da visioni ideologiche, privi di riscontri statistici. Facendo di tutta l'erba un fascio non si tiene conto delle diverse realtà dei Paesi dell'Unione; non si distingue tra imprese agricole su terreni di proprietà e imprese condotte in affitto (che a livello europeo rappresentano il 50% della SAU) e anzi si sostiene "che la separazione tra proprietà e conduzione incrementa il rischio di divisione nella società di perdita di qualità, di lavoro e di vita, e l'impoverimento". Non una parola su dimensioni aziendali che consentano la competizione e un reddito adeguato per l'impresa.

Infine si propone come strumento di controllo del mercato l'esperienza francese della SAFER (*Société d'aménagement foncier et établissement rural*), che prevede per essa un diritto di prelazione per ogni vendita e la possibilità di modificarne il prezzo e l'esenzione per gli Stati membri dall'obbligo di rispettare i principi di libertà dell'Unione quando si tratti di regolare compravendite di terreni agricoli (libertà di stabilimento e circolazione di merci, beni, servizi e capitali). Ogni Stato membro potrà impedire l'acquisto di terra a coloro che non siano suoi cittadini e/o non siano agricoltori e nello stesso tempo esentare il bene terra dalle regole del mercato con evidente danno anche per le famiglie coltivatrici che dovessero decidere, per le più svariate ragioni, di cedere la loro proprietà. Sembra incredibile. All'inizio del nuovo millennio si ripropongono con suggestive e infondate rappresentazioni, soluzioni insieme contrarie ai principi di libertà, di solidarietà ed economicamente inefficienti.

L'idea di impedire od ostacolare la libertà di investimento nel bene terra invece di rendere centrale il tema del territorio agricolo, della sua conservazione ambientale, della promozione del tessuto rurale, si muove in senso contrario. Erige steccati intorno alla campagna, impedisce il flusso di investimenti, di nuove energie, di progettualità connesse alla multifunzionalità. Si crea una categoria, gli agricoltori, che dovrebbe essere l'unica titolare della terra ma, specie nel caso di aziende famigliari, senza risorse da utilizzare per investimenti e innovazioni e la si costringe a mantenere dimensioni ridotte e non competitive contando sulle sovvenzioni pubbliche. Non è questa la prospettiva che può incentivare giovani di valore. È invece il sistema sicuro per porre a carico della collettività la gestione del territorio agricolo senza frenare l'abbandono delle campagne.

Visione arcaica ed ingenua di un mondo rurale chiuso formato solo di famiglie coltivatrici governato dall'alto, privo di sfide competitive: nuove strutture burocratiche, prolungamento dei tempi di realizzazione degli accordi e, più grave di tutto, annullamento della volontà dei contraenti.

La strada è un'altra e va verso l'incentivazione di ogni iniziativa idonea a realizzare imprese efficienti tese a procurare a prezzi competitivi i prodotti agricoli di cui il mondo ha bisogno in modo rispettoso dell'ambiente e secondo regole di sicurezza nonché in grado di assicurare un reddito adeguato ai loro addetti.

Le famiglie coltivatrici, spina dorsale della agricoltura europea, non vanno incapsulate in una rete soffocante ma spinte in un regime di libertà verso l'ampliamento delle loro aziende, la loro modernizzazione in linea con le più recenti ed aggiornate tecniche produttive, a favorire il ricambio con le nuove generazioni, a tessere reti di collaborazione con investitori esterni che apportino capitale ed idee. La competizione con le aziende più grandi sarà d stimolo a nuovo spirito imprenditoriale e risulterà vincente se si uscirà dalle secche di un'assistenza senza prospettive se non quella di garantire un minimo reddito di sussistenza.

Va sciolto, una volta per tutte, il nodo velenoso secondo cui proprietà e conduzione devono coincidere prendendo atto che oltre la metà della SAU europea, in particolare nei Paesi più avanzati, vive di collaborazione tra proprietà ed impresa e che l'investimento in terra da parte di soggetti non agricoltori professionali, libera risorse per i miglioramenti.

I fenomeni di "accaparramento" si sono verificati proprio nei Paesi in cui sussistono micro imprese agricole senza i requisiti minimi per poter sopravvivere e da cui le giovani generazioni non possono far altro che fuggire alla ricerca di condizioni di vita migliori. Ad esse si devono sostituire imprese vecchie e nuove purché degne di questo nome.

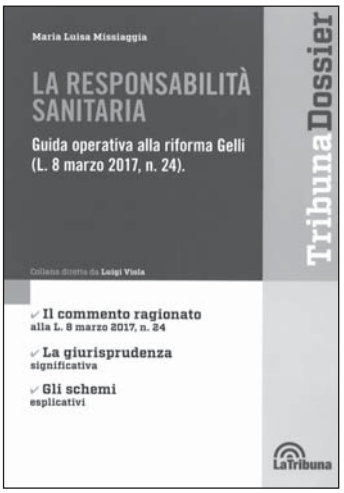
* Presidente Federazione nazionale Proprietà fondiaria

Plaudiamo di gran cuore al Presidente Visconti per il suo magistrale articolo. Forse, è il caso di dire all'Europa che si aggiorni, che si metta al passo coi tempi, che la politica batta un colpo: la sua burocrazia – con queste ricette arcaiche e stataliste, che servono ad essa solo per giustificare la propria esistenza (senza regolamentazione, nessuna burocrazia è necessaria; la regolamentazione, invece, rafforza il potere della burocrazia) – sta affossando del tutto l'Europa, dopo aver già creato un'Europa diversa da quella concepita da De Gasperi, Adenauer, Einaudi e Sforza così come da tutti i Padri fondatori.

c.s.f.

Twitter @SforzaFogliani

Il segno grafico delle pagine *Facebook* di Confedilizia



Sicurezza

La prossima settimana avrò ventitré anni. Il tempo vola, non è vero? I miei anni gravano su di me con tutto il loro peso. Non come un carico o come un fardello, ma come la somma di tutti i momenti lunghi e brevi che li hanno attraversati. A me, a noi, ai giovani uomini d'Israele, spetta il dovere di mantenere sicuro il nostro Paese. Questa è una grande responsabilità che ci rende maturi in fretta.

Yonathan Netanyahu

Attenzione

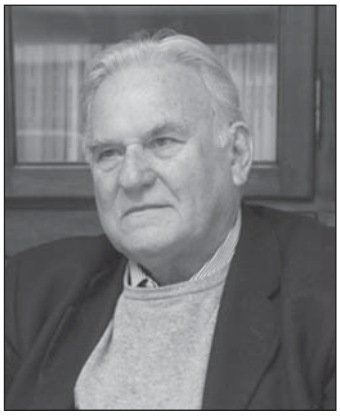
Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Francesco Bruini



Nasce nel 1941 a Modena, ove attualmente risiede con la moglie Rosanna, titolare di farmacia, e le due figlie Barbara, dottoressa farmacista, e Francesca, dottoressa in scienze infermieristiche (la terza figlia Costanza, architetto, per incarichi professionali, è residente a Dubai).

Avvocato, discendente di una famiglia di imprenditori agricoli, nel 1969 – dopo avere maturato pratica ed esperienza presso lo studio del prof. Gustavo Vignocchi, rettore dell'Università di Modena e titolare della cattedra di diritto amministrativo – è entrato a far parte dello studio Nava, fondato dall'on. Ottorino Nava, famoso "aventiniano", del quale divenne poi erede negli anni '70. Il suo studio legale segue la materia del diritto civile (con particolare riguardo al diritto di proprietà e al diritto immobiliare, condominiale e locatizio) e la materia del diritto amministrativo (con particolare riguardo al diritto urbanistico, alla pianificazione territoriale e all'espropriazione pubblica).

La sua passione per il diritto, e la scelta della professione, trovano radici in una tradizione di famiglia risalente a qualche generazione fa, dato che tra la fine del '700 e l'inizio dell''800, il padre della trisnonna fu magistrato presso la corte del duca di Lucca e del duca Francesco V di Modena. In particolare, il suo avo fu procuratore fiscale (d'accusa cioé) nel processo ai primi carbonari dei moti 1820/1821 e si dice fosse anche procuratore fiscale nel processo contro Ciro Menotti, noto patriota dei moti carbonari del 1831.

Qualche anno dopo, un altro ascendente paterno fu notissimo avvocato in Modena e amico consuetudinario di Massimo D'Azeglio, spesso suo ospite in città. Infine, il fratello di suo nonno paterno fu noto civilista modenese e – sempre ancorato all'attività di famiglia – fu tra i fondatori della Banca popolare di Modena e della cantina sociale di Sorbara, storica cooperativa e primo esempio di aggregazione di imprenditori agricoli.

L'avv. Bruini è stato fra i primi promotori dello sviluppo dell'Automobile club di Modena, membro della sua commissione sportiva organizzatrice di grandi eventi automobilistici ed è stato presidente per molti anni dell'Aci leasing di Modena. È attualmente delegato della società Reale mutua di assicurazioni per le agenzia di Modena e Carpi. È stato inoltre fondatore e presidente del locale Lions Club Modena Wiligelmo, particolarmente attivo per importanti "service" a favore della comunità modenese ed in campo umanitario internazionale.

Consigliere nazionale di Confedilizia, è presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Modena, dopo esserne stato, per anni, consulente legale e consigliere.

Ha ereditato dai propri avi anche l'amore per la campagna: segue da sempre una sua proprietà di famiglia dove ama ritirarsi per ritemprarsi nella quiete campestre.

Ha praticato lo sport del tennis a livello agonistico (studi permettendo) molti anni fa, quando usavano ancora le racchette di legno, ma non disdegna di misurarsi ancora oggi per diletto con gli amici di un tempo e con qualche amico più giovane.

L'esercito e il lavoro

L'esercito offre molte delle cose che mi piacerebbe trovare nel mio lavoro: il tipo di persone che mi piacciono, che hanno iniziativa ed energia, che rompono le convenzioni quando devono, che non restano aggrappati a idee fisse ma che sono sempre in cerca di nuove strade e nuove risposte.

Yonathan Netanyahu

Pagine *Facebook* delle sedi territoriali

Associazioni

1	Agrigento	29	Livorno
2	Alessandria	30	Lodi
3	Arezzo	31	Macerata
4	Ascoli	32	Mantova
5	Asti	33	Messina
6	Belluno	34	Napoli
7	Benevento	35	Novara
8	Bergamo	36	Palermo
9	Bologna	37	Parma
10	Brescia	38	Pavia
11	Cagliari	39	Perugia
12	Campobasso	40	Piacenza
13	Catanzaro	41	Pisa
14	Chieti	42	Reggio Calabria
15	Como	43	Reggio Emilia
16	Cortona	44	Rimini
17	Crotone	45	Roma
18	Este	46	Rovigo
19	Firenze	47	Sondrio
20	Forlì	48	Terni
21	Genova	49	Torino
22	Grosseto	50	Treviso
23	Imperia	51	Trieste
24	Isernia	52	Varese
25	L'Aquila	53	Venezia
26	La Spezia	54	Verona
27	Lanciano	55	Viterbo
28	Lecce		

Coram

1 La Spezia
2 Piacenza

Federazioni regionali

1 Piemonte e Valle d'Aosta

Delegazioni sub provinciali

1 Delegazione Avezzano (AQ)
2 Delegazione Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
3 Delegazione Bobbio (PC)
4 Delegazione Castel San Giovanni (PC)
5 Delegazione Isole Eolie (ME)
6 Delegazione Fiorenzuola d'Arda (PC)
7 Delegazione Francavilla Fontana (BR)
8 Delegazione Misterbianco (CT)
9 Delegazione Pinerolo (TO)
10 Delegazione Rometta (ME)
11 Delegazione Sant'Agata di Militello (ME)
12 Delegazione Vasto (CH)

Gruppi giovani

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

Domusconsumatori

1 Catanzaro
2 Messina
3 Piacenza

Gruppo nazionale giovani

Amici veri

1 Catanzaro

Amici veri nazionale

Profili *Twitter* delle sedi territoriali

1. Confedilizia Bologna	@ApeBologna
2. Confedilizia Catanzaro	@confediliziacz
3. Confedilizia Forlì	@apeforli
4. Confedilizia Imperia	@ConfediliziaIM
5. Confedilizia Piacenza	@ConfediliziaPc
6. Confedilizia Treviso	@confeTreviso

Se tanti proprietari che non sono iscritti sapessero cosa fa per loro la CONFEDILIZIA sentirebbero il dovere di correre ad iscriversi

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura del dott. Nicola Mastromatteo

Rent to buy in condominio

L'amministratore di condominio, quando una delle unità immobiliari dello stabile amministrato è oggetto di *rent to buy*, dovrà convocare alle assemblee in rappresentanza della suddetta unità, il proprietario o il beneficiario del contratto? Chi avrà diritto di voto?

L'articolo 23 d.l. 133/2014, afferma che si applicano al *rent to buy*, nei limiti della compatibilità, gli artt. da 1002 a 1007, 1012 e 1013 c.c., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto, così sottolineando la diversità rispetto alla locazione la cui disciplina è inapplicabile, secondo l'opinione comune, al contratto in questione. Non essendo, dunque, prevista una esplicita disciplina a riguardo, e vista la parziale assimilazione comunque voluta dal legislatore tra *rent to buy* ed usufrutto, si potrebbe applicare estensivamente l'art. 67 delle disp. att. c.c., co. 6: "*L'usufruttuario […] esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.*"; e co. 7: "*Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario*". Pertanto, salvo che venga diversamente pattuito nel contratto medesimo, l'avviso di convocazione dovrebbe essere comunicato solo al beneficiario qualora debba discutersi di affari attinenti all'ordinaria amministrazione e solo questi avrà diritto di voto; in tutti gli altri casi, anche al proprietario e a questi spetterà il diritto di voto, salvo le eccezioni indicate dalla norma.

UN PO' DI TRIBUTARIO

Tipologie: accertamento analitico-contabile

Riguarda i redditi di impresa e, poiché questi redditi risultano e sono denunciati sulla base dei dati annotati a contabilità, si concreta in un accertamento in rettifica di singole componenti del reddito dichiarato, quali risultano dai dati contabili. È così denominato per indicare che esso consiste in *un esame dei vari dati contabili*. Si perviene all'accertamento in oggetto per varie ragioni: quando la dichiarazione risulta in contrasto con il bilancio e le altre scritture contabili; quando emergono differenze rispetto alla documentazione cui si riferisce la contabilità (le fatture, la corrispondenza, i rapporti bancari) o quando pervengono notizie incompatibili dai terzi (controlli incrociati, risposte a questionari…). La rettifica è di due tipi. Essa può conseguire alla prova di un fatto determinato, che influisce direttamente sulla determinazione dell'imposta e comporta la palese incompletezza della dichiarazione (accertamento analitico certo e diretto: risulta che non è stata effettuata una spesa enunciata come elemento passivo). Può invece conseguire all'utilizzo di presunzioni semplici, (accertamento analitico-induttivo, art. 62 sexies L. 427/1993). L'amministrazione finanziaria è abilitata a servirsi di presunzioni semplici, purché gravi, precise e concordanti; in particolare, gli accertamenti analitico induttivi possono essere fondati anche sull'esistenza di gravi incongruenze tra i ricavi, i compensi e i corrispettivi dichiarati e quelli fondatamente desumibili dalle caratteristiche e dalle condizioni di esercizio della specifica attività svolta, ovvero dagli studi di settore. Le incongruenze devono essere gravi e rilevanti rispetto a quanto è comunemente conosciuto e praticato. Le presunzioni gravi, precise e concordanti possono essere considerate come una vera e propria prova.

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

Bilanci locali e delibere tributi entro il 31 marzo e il 30 giugno

(ma per Imu e Tasi, c'è anche la scadenza del 28 ottobre)

Il Ministero dell'interno – con un decreto del 30.3.'17 – ha differito al 30.6.'17 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2017 da parte delle città metropolitane e delle province. Quest'anno la legge di bilancio 2017 aveva fissato tale termine per tutti gli enti locali al 28 febbraio, termine questo poi differito al 31 marzo con il d.l. n. 244/'16, come convertito dalla l. n. 19 del 27.2.'17.

Al 31 marzo e al 30 giugno (solo per le città metropolitane e le province), quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo oppure entro il 30 giugno, hanno effetto dall'1.1.'17.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu e alla Tasi si fa presente che le stesse, per essere valide, devono essere approvate dai Comuni nei termini anzidetti e devono essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.

CEDOLARE SECCA ANCHE CON UN LAVORATORE AUTONOMO

COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di Milano,
Pres. ed Est. Borgonovo - sent. 27 febbraio 2017

Al locatore di immobili non persona fisica e che non esercita attività imprenditoriale spetta il diritto all'applicazione della cedolare secca per i canoni di locazione anche quando il contratto di locazione, avente a oggetto immobili ad uso abitativo, sia posto in essere con un conduttore che abbia la veste di imprenditore o di lavoratore autonomo.

(1) Decisione da condividersi e conforme a quanto da sempre sostenuto dalla Confedilizia

Al vertice

Rapporto fra debito pubblico e Pil in alcuni Paesi dell'Eurozona. Previsioni della Commissione europea per il 2017

Paesi	Percentuale di crescita
Italia	133
Portogallo	128
Spagna	100
Francia	96
Germania	65
Media Eurozona	90

da *l'Espresso*, 30.4.'17

CONFEDILIZIA: IMPOSIZIONE IMMOBILIARE IN ITALIA PARI AL 3 PER CENTO DEL PIL

Tasse sull'acquisto degli immobili "di pregio" fra il 3,5 e il 4% del prezzo

In merito al comunicato della società UHY, l'Ufficio Stampa di Confedilizia precisa quanto segue:

"Comprendiamo l'esigenza della società UHY di fare pubblicità al proprio *business*, ma anche lo spot più fantasioso dovrebbe avere qualche ancoraggio alla realtà.

Per quanto riguarda l'onere fiscale in caso di compravendita di una abitazione di pregio, i dati concreti dimostrano che la stessa ha un'incidenza tra il 3,5 e il 4 per cento del valore e non – come indicato da UHY – dell'1,7 per cento. Realizzando il calcolo sulla tipologia presa in esame dalla società, infatti, risulta che un immobile del valore di mercato di 1 milione di euro (poco meno del milione di dollari di cui all'esempio), che ha una rendita catastale di almeno 3.000 euro, sconta un'imposizione pari al 3,5 per cento, che arriva al 4 per cento o più quando la rendita catastale è più alta.

Quanto all'affermazione secondo la quale le rendite e i valori catastali sarebbero inferiori del 30-40 per cento rispetto a quelli di mercato, essa potrà essere valida per qualche casa di lusso. La realtà delle decine di milioni di altri immobili, abitativi e no, è invece ormai da molto tempo esattamente opposta: i dati catastali sono superiori a quelli di mercato, per non parlare dei milioni di immobili del tutto incommerciabili e quindi con valore zero (ma sui quali i proprietari continuano a pagare Imu e Tasi).

Quanto al livello di tassazione immobiliare in Italia, anche qui la situazione è ben diversa da quella riportata da UHY. Nel nostro Paese, le imposte sugli immobili ammontano a circa 50 miliardi di euro e sono pari a circa il 3 per cento del Pil. Altro che l'1 per cento...".

CONDÒMINI,
ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia
amministratori dalla parte della proprietà

Soggiorni in albergo in compagnia di Fido

ASSOCIAZIONE AMICI VERI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Capita spesso, allorché si intenda soggiornare in albergo in compagnia del proprio cane, che ci si veda richiedere, anche per animali di piccola taglia, somme spropositate, del tutto slegate, tra l'altro, dal prezzo della camera. Il che, ovviamente, costituisce un ostacolo non da poco conto che, il più delle volte, porta gli interessati ad indirizzarsi altrove.

Va da sé, invece, che se si applicasse un criterio proporzionale al prezzo della camera, si otterrebbe un doppio positivo risultato: l'albergatore attirerebbe clientela senza rinunciare ad un guadagno ulteriore per la presenza di Fido; i padroni di cani avrebbero la possibilità di trascorrere una vacanza insieme ai loro amici a quattro zampe pagando, però, il giusto, cioè, spendendo una somma correlata al tipo di struttura e di camera scelte per sé e i propri cari.

"Cane e gatto, trova le (dieci) differenze"

"1) I cani possono essere addestrati facilmente a rispondere a comandi di base come «Resta» o «Seduto». Per molti gatti questo è difficilissimo se non impossibile.
2) I gatti trovano la lettiera per i loro bisogni in pochi minuti, senza addestramento. A parte alcune eccezioni, per i cani occorre un lungo addestramento a questa finalità e la maggioranza fallisce l'obbiettivo.
3) I cani hanno una vita sociale e sono molto affezionati ai loro proprietari. I gatti sono esseri relativamente solitari, affezionati più al loro territorio che al loro proprietario.
4) I cani hanno 42 denti. I gatti ne hanno 30.
5) I gatti possono saltare o scalare oggetti, quando si tratta di trovare cibo o fuggire. I cani sono solidamente attaccati a terra e, se minacciati, possono aggredire, visto che la loro abilità a fuggire dai predatori è debole.
6) I cani sono meno selettivi nel mangiare e possono sopravvivere per giorni ingerendo vegetali. I gatti sono dei carnivori puri e i gattini sopravvivono raramente senza mangiare prodotti carnei.
7) I cani cacciano come maratoneti e non come sprinter. I gatti cacciano di sorpresa e non come maratoneti, ma come sprinter.
8) I gatti tollerano poco il digiuno che li costringe a seguire una via metabolica che li porta a una malattia fatale: la lipidosi epatica. I cani utilizzano molto meglio le loro riserve di grasso e tollerano il digiuno molto più a lungo dei gatti.
9) I gatti hanno unghie retrattili che rimangono aguzze perché protette. I cani hanno unghie fisse molto più deboli al costante contatto con la terra.
10) La memoria dei cani può risalire fino a cinque minuti. Quella dei gatti fino a 16 ore".

(tratto da *il Giornale* del 2.4.'17)

Il gatto, i viaggi e il trasportino

Nel corso della vita di un gatto, sono varie le situazioni in cui si renderà necessario il trasporto, sia per visite dal veterinario, sia per una trasferta in vacanza o per una qualsiasi necessità per la famiglia di spostarsi. Sappiamo che il gatto è un animale abitudinario, per cui come facciamo a rendere più piacevole o meno stressante questo evento? Il gatto deve usare per le trasferte l'apposito trasportino. È sconsigliato, oltre che proibito, il trasporto di un gatto libero in automobile. Potrebbe infatti muoversi improvvisamente per un rumore inaspettato (ricordiamo che i gatti sono molto più sensibili ai rumori) e infilarsi sotto i comandi dell'auto o saltarci addosso mentre guidiamo. Quindi il trasportino è indispensabile. Quale prendere? Il consiglio è di prenderne uno che si apra anche dall'alto in modo da poter sia introdurre che estrarre il gatto recalcitrante in modo più agevole. È però importante abituare da cucciolo il gatto ad entrare nel trasportino e a portarlo in auto, in modo che per lui sia una cosa naturale sia il trasportino come il viaggiare. Il trasportino può essere visto come un elemento negativo se non s'insegna da subito ad entrare senza paura in questo che potrebbe essere anche un posto in cui rifugiarsi, ma lo si obbliga ad entrare a forza perchè si ha la fretta dell'ultimo momento. Ecco allora l'importanza di lasciarlo in una posizione di facile accesso giornaliero dove il gatto può strusciarsi per lasciare il suo odore e quindi riconoscerlo come un elemento naturale del suo territorio. In questo modo quando dovremo metterlo dentro, ad esempio per portarlo in visita dal veterinario, non sarà una cosa particolarmente stressante e il nostro gatto entrerà volentieri. Quando è sull'auto, pensiamo a coprirlo con un telo, in modo che si senta protetto dagli attacchi esterni intanto che sentirà odori e rumori sconosciuti. Io consiglio sempre di portare il gatto sull'auto anche solo per fare la spesa, in modo che il trasportino sia una cosa naturale e non collegato a qualcosa di occasionale che lascia l'incertezza dell'evento sconosciuto.

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

Le conseguenze della guerra

La guerra ci ha richiesto grandi sacrifici. C'è a mala pena una famiglia in Israele che non sia in lutto. A mala pena una casa senza i suoi morti. E proprio quando pensavamo di aver raggiunto una tregua, quando pensavamo che fossimo arrivati alla fine, altra tragedia ci ha colpiti.

Yonathan Netanyahu

Ci sono tante buone ragioni per dare un taglio all'Imu

È pericoloso impostare la politica economica di un Paese facendo finta che esso sia diverso da quello che è, perché solo dentro il Paese finto le ricette che il governo in carica ha in mente hanno gli effetti positivi sperati. Il termine utilizzato dagli inglesi per questo modo di ragionare è wishful thinking, che alcuni traducono con pia illusione, ma che io tradurrei direttamente con pensiero che si illude.

Ebbene, in presenza di un processo di taglio e revisione della spesa pubblica del tutto timido ed esitante, il pensiero illusorio sta nel credere che il settore immobiliare - e in particolare tutto ciò che non è prima casa - possa essere utilizzato come bancomat per finanziare una spesa pubblica inerzialmente crescente senza nessuna conseguenza negativa sull'economia stessa.

In una sorta di amnesia generale, sono davvero pochi quelli che si soffermano sull'ipotesi che il calo del prezzo degli immobili, che dura ormai da almeno sei anni, abbia avuto effetti fortemente negativi su consumi e investimenti. Nel caso dei consumi si parla di effetto ricchezza: la spesa per beni e servizi da parte delle famiglie non dipende soltanto dal loro reddito netto, ma anche dal valore totale dei beni posseduti. Se una famiglia diventa più povera avrà meno voglia di spendere perché si sente meno protetta dalla possibile liquidità che potrà creare vendendo pezzi di questa ricchezza, oppure facendosi prestare i soldi da una banca grazie alle proprie garanzie patrimoniali, come nel caso di un mutuo immobiliare. Un'altra dimenticanza importante, tra il doloso e il colposo, è sul fatto che le famiglie italiane - pur ricche in media rispetto al reddito prodotto - detengano una larga parte di questa ricchezza, cioè quasi tre quarti del totale, sotto forma di immobili. Ciò implica un effetto leva micidiale nel legame che va dal valore degli immobili all'andamento dei consumi.

Intendiamoci: i prezzi raggiunti dagli immobili nel 2008 erano troppo elevati rispetto ai redditi che essi creavano, per cui un calo degli stessi era del tutto fisiologico, ma a tutto ciò si è aggiunto il pesante colpo dell'Imu introdotta dal governo Monti alla fine del 2011 come imposta patrimoniale che su immobili diversi dalla prima casa finiva per raddoppiare - se non peggio - il carico fiscale rispetto all'Ici. Si può capire che la logica dell'intervento di Monti fosse quello di far pagare la maggior parte dell'intervento di emergenza sui conti pubblici alle persone abbienti. D'altro lato, come già ebbi modo di sottolineare in tempi non sospetti (nell'aprile 2012, prima della prima rata dell'Imu) l'inasprimento dell'Imu da parte di Monti doveva essere di carattere temporaneo, e non permanente, al fine di non danneggiare pesantemente il funzionamento del mercato immobiliare. Con la legge di Stabilità per il 2016 il governo Renzi ha purtroppo compiuto la scelta elettoralistica di eliminare la Tasi sulla prima casa - cioè l'imposta che sostituiva l'Imu - lasciando praticamente inalterato il carico fiscale sulle case diverse dalla prima, ed eliminando l'Imu solo sui terreni detenuti direttamente dai coltivatori (come se l'affitto della terra fosse il male).

Si ha l'impressione che al governo Renzi sfuggissero banali nozioni di microeconomia, e di buon senso: è molto difficile che qualcuno decida di vendere la casa di proprietà in cui abita a motivo del fatto che la Tasi è troppo cara, in quanto le imposte sulla prima casa sono tipicamente pagate grazie al reddito da lavoro di chi ci vi abita. Dall'altra parte, è molto più probabile che un proprietario di un immobile dato in affitto decida di venderlo a motivo di rendimenti netti schiacciati verso il basso da un'Imu troppo pesante. E un ragionamento simile può essere fatto per un immobile tenuto a disposizione come una casa vacanza.

Rendimenti schiacciati verso lo zero inducono i proprietari di case ad assembrarsi sul lato dell'offerta abbandonando il lato della domanda, cioè a vendere invece che a comprare. Ed è wishful thinking credere che il conseguente calo dei prezzi per eccesso di offerta faccia piangere soltanto i ricchi - citando una gagliarda pubblicità di Rifondazione Comunista di qualche anno fa - quando le case diverse dalla prima si trovano negli stessi luoghi in cui si trovano le prime case, cosicché il calo dei prezzi e della ricchezza vale per tutti, e con esso l'effetto negativo sui consumi. Per tacere delle conseguenze negative sugli investimenti in costruzioni e sulle garanzie detenute dalle banche (che sono in larga parte immobiliari).

Non tutte le città italiane sono nella stessa situazione di mercato immobiliare negativo: per fortuna città come Milano cominciano a vedere andamenti più positivi, seppur lontani dalle dinamiche passate. Ma è abbastanza paradossale che, nel momento si cerca di qualificare Milano come polo attrattivo che sposti imprese e istituzioni da una Londra rimasta spiazzata da Brexit, il governo prosegua sulla strada di utilizzare il settore immobiliare come bancomat per la spesa pubblica, trascurando l'importanza della ripresa di ricchezza e consumi, di costruzioni e ristrutturazioni, e il ruolo benefico degli affitti per il funzionamento di un'economia più dinamica nelle scelte occupazionali. La crescita strutturale del paese ha bisogno di scelte coraggiose, e non di pie illusioni. (riproduzione riservata)

Riccardo Puglisi

da *MF*, 6.5.'17

LA CLASSIFICA DEL CARO-VITA

Pos.	Città	Val. medio
1	Rimini	4.127
2	Ferrara	4.056
3	Aosta	3.870
4	Treviso	3.853
5	Bolzano	3.840
6	Venezia	3.833
7	Forlì - Cesena	3.750
8	Vercelli	3.749
9	Piacenza	3.747
10	Genova	3.746
11	Milano	3.737
12	Biella	3.727
13	Ravenna	3.716
14	Brescia	3.682
15	Bologna	3.673

P&G/L — Fonte: Il Sole 24 Ore

da *Libero*, 30.4.'17

Il matrimonio

Adesso che conosco il significato di "essere sposati", ho provato a immaginarmi come mi piacerebbe che mia moglie fosse, si comportasse, amasse, ecc... Ho cercato di essere oggettivo, di dissociarmi dal mio amore per te. Ma l'immagine della moglie ideale che si formava nella mia mente era sempre uguale a quella della mia Tutti. Esattamente come sei tu, nessun'altra, senza niente di diverso.

Yonathan Netanyahu

L'intervento

Impariamo dagli Usa a non pagare tasse sulle tasse

di **Giorgio Spaziani Testa***

La riforma fiscale annunciata dal Presidente degli Stati Uniti offre l'occasione per una riflessione a proposito della tassazione immobiliare italiana. Fra le diverse misure proposte da Donald Trump vi è l'eliminazione di gran parte delle deduzioni fiscali dal reddito, comprese quelle relative alle imposte locali sugli immobili. Negli Usa, infatti, le somme versate dai proprietari per tributi come le nostre Imu e Tasi vengono sottratte interamente dal reddito, in modo che su di esse non si paghi l'imposta corrispondente alla nostra Irpef. L'effetto della riforma Trump sarebbe dunque, in teoria, un aumento indiretto della tassazione sulla casa. Ma tale conseguenza verrà annullata (o, al minimo, notevolmente attenuata) grazie ad altri interventi contestualmente previsti, come la fortissima riduzione dell'imposta sul reddito (tre aliquote – 10, 20 e 35 per cento – e l'esenzione per tutti i redditi fino a 24.000 dollari annui). In ogni caso, negli Usa il dibattito è aperto, e non è detto che questa parte del progetto fiscale di Trump resterà immutata. Ma perché è importante parlare di tutto ciò in Italia? Perché da noi questo principio di civiltà – che vuole che non si paghino le tasse sulle tasse – non è mai esistito e la sua assenza è ben lungi dall'essere compensata in altre forme: basti pensare che l'Irpef e le sue addizionali, più il contributo di solidarietà, arrivano a pesare fino a quasi il 50%. La migliore dottrina economica e tributaria spiega che la congiunzione di tributi come Imu e Tasi all'imposizione sul reddito genera effetti espropriativi, che sono aggravati dalle dimensioni abnormi assunte dall'attuale prelievo locale rispetto a quello derivante dalla vecchia Ici. Al di là della teoria, tutto ciò ha conseguenze concrete. Le politiche sbagliate sull'immobiliare hanno determinato – oltre alla perdita di valore degli immobili – chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi. Ma ancora non si corre ai ripari.

**Presidente Confedilizia*

da *IL TEMPO*, 4.5.'17

LE ASSOCIAZIONI ATTIVE NEL MEDITERRANEO

LE STORICHE

- **Medici senza Fróntiere** - nata nel 1971, attiva in 70 Paesi con 30.000 operatori. Nel Mediterraneo è presente su 4 navi: la Bourbon Argos, la Dignity I, l'Aquarius, la Prudence (che può imbarcare fino a 1000 persone).
- **Save the Children** - nata nel 1919, opera in 122 Paesi. Nel Mediterraneo è presente con la nave Vos Hestia.

LE TEDESCHE

- **Sos Mediterranee** - ideata dall'ex ammiraglio della Marina Klaus Vogel, ha sedi in Francia e Italia. Nel Mediterraneo ha la nave Aquarius, con a bordo anche personale di Medici senza Frontiere
- **Sea Watch Foundation** - Ha due unità navali
- **Sea-Eye** - fondata nel 2015 da Michael Buschheuer, imprenditore di Ratisbona. Ha tre unità navali
- **Lifeboat** - opera con una nave
- **Jugend Rettet** - opera con una nave

LE ALTRE

- **Moas** - fondata nel 2013 dagli imprenditori italo-americani Christopher e Regina Catrambone. Ha sede a Malta e dispone di due unità navali, la Phoenix e la Topaz Responder. Suoi sponsor sono la Schiebel (azienda austriaca che produce droni), Caritas Germany e Unique Maritime Group.
- **Proactiva Open Arms** - ong spagnola, opera con due navi, una delle quali può ospitare 400 persone

da *Libero*, 3.5.'17

da *ItaliaOggi*, 26.4.'17

NORMATIVE IMMOBILI STORI

L'ultimo quinquennio ha purtroppo visto un no l'abolizione di alcune normative tributar

IUC – Imposta Unica comunale, composta da IMU TASI e TARI: IMU Viene pagata dal proprietario; non si applica sulle abitazioni classificate prima casa purchè non accatastate in A/1, A/8 e A/9. Per questi ultimi e per tutti gli altri immobili essa verrà calcolata sulla base imponibile costituita dalla rendita catastale (rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente corrispondente alla destinazione) - *per gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.L. 42 del 2005 ridotta alla metà*. Dal 2016, a determinate condizioni, è prevista una riduzione del 50% dell'IMU sulla casa concessa in comodato gratuito ad un parente di primo grado. Gli uffici delle entrate hanno chiarito che tale agevolazione è cumulabile con quella degli immobili storici riducendo in tal modo l'IMU al 25%; contestualmente è stato ribadito che tale cumulo non opera nel caso di immobile inagibile. Inoltre in caso di affitto stipulato secondo la tipologia del canale concordato, è previsto un abbattimento dell'IMU del 25%; per analogia con quanto detto in precedenza riteniamo che, anche in questo caso, possa essere effettuato il cumulo delle agevolazioni. Quindi dopo aver abbattuto l'IMU al 50 % questa sarà ulteriormente ridotta di un altro 25%.

TASI – Dal 2016 essa non si applica agli immobili adibiti ad abitazione principale purchè non accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9; per questi ultimi, in caso di sussistenza del vincolo storico artistico, e per tutti gli altri immobili vincolati, la base imponibile è quella prevista per l'Imu, cioè il valore catastale dell'immobile (rivalutato e moltiplicato per il coefficiente previsto per la tipologia di uso) *con l'abbattimento del 50% nel caso di immobili vincolati in base all'art. 10 del D.L. 42/2004*.

TARI – La tassa rivolta alla copertura del costo di raccolta rifiuti solidi urbani e a essi assimilati, sarà pagata dal proprietario o dall'inquilino in base ai tre parametri validi per la precedente tariffa rifiuti: numero di occupanti, dimensione immobile e produzione pro capite di rifiuti. Solo pochi comuni italiani hanno previsto una riduzione forfettaria nel calcolo dei metri quadri nel caso si tratti di immobili vincolati.

CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI VINCOLATI

I contratti di locazione ad *uso abitativo* degli immobili vincolati sono soggetti soltanto alle norme del C.C. art. 1571 e seguenti. Essi sono quindi liberi nella durata e nell'importo richiesto per la locazione. Ovviamente i proprietari di immobili vincolati che vogliano utilizzare la cedolare secca agevolata, applicata per i contratti stipulati in regime di concordato, dovranno, per poterlo fare, sottostare al regime previsto per tali tipologie di contratto (durata 3 anni più 2 e rispetto dell'accordo comunale per il canone). Per le locazioni ad *uso diverso* da quello abitativo valgono le norme dettate per gli immobili in generale, quindi non si potrà prevedere una durata più breve di quella prevista per la tipologia di uso (6 anni o 9 anni) Tutti i contratti di locazione dovranno essere dotati di Ape.

IRPEF per gli immobili vincolati dati in locazione

Dal 2012 l'imposta si calcola applicando una detrazione forfettaria dal canone di locazione pari al 35% del canone percepito (qualsiasi sia la destinazione del bene). Nel caso in cui il reddito catastale (a valore IMU) dovesse risultare superiore al canone di locazione, l'imponibile sarà costituito dal reddito catastale stesso. N.B. In caso di contratto stipulato con le regole del canale concordato ad esso sarà applicabile, in più, anche l'agevolazione del 30% riconosciuta per tali tipi di contratto dalla legge 431/1998. Ricordiamo che gli immobili ad uso abitativo, di proprietà di persone fisiche, possono usufruire del sistema di tassazione alternativo della cedolare secca, pertanto ogni proprietario dovrà valutare l'opportunità fiscale di utilizzare un metodo di tassazione o l'altro. L'IRPEF sugli immobili a disposizione del proprietario o non locati è assorbita dalla IMU tranne se si trovano nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, in tal caso il relativo reddito concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50% (articolo 1, comma 717, legge 147/2013).

SUCCESSIONE E DONAZIONE

In caso di successioni e donazioni per i parenti in linea retta (moglie e figli) viene applicata una franchigia pari ad 1.000.000 di euro (pro capite) al di sotto della quale si è esenti. Per fratelli e sorelle la franchigia è di 100.000 euro.

Ogni categoria di successibili ha una diversa aliquota. Qualora il valore della franchigia sia superato o l'erede non sia parente in linea retta si ricorda che l'imposta non colpisce gli immobili sottoposti a vincolo storico artistico che "sono esclusi dall'attivo ereditario".

Al fine di ottenere l'agevolazione occorre presentare l'inventario dei beni in oggetto al competente organo periferico del MiBact, che deve attestare l'esistenza del vincolo e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione; l'atte-

ICO ARTISTICI – *A cura dell'avv. Mariastella Bellini (ADSI)*

tevole aggravio della tassazione immobiliare e, per gli immobili vincolati, ie di favore. Di seguito un quadro generale della situazione odierna

stazione deve essere presentata all'ufficio del registro, in allegato alla dichiarazione di successione.

Saranno comunque dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura del 1 + 2 % da calcolare sulla rendita catastale assegnata all'immobile; in caso di prima casa si applicherà l'imposta fissa pari a 200 euro per ognuna. Per le donazioni è prevista, in caso di superamento delle franchigie, un'imposta di registro fissa di 200 euro.

In capo all'erede inoltre, se si usufruisce dell'esenzione dall'imposta in quanto bene vincolato, rimane l'obbligo di non vendere il bene stesso prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione.

TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO

Nel caso in cui la proprietà di un immobile vincolato venga trasferita a titolo oneroso da un soggetto ad un altro si applicano, a partire dal 2014, le medesime imposte di registro e ipotecarie e catastali previste per qualsiasi tipo di immobile.

Gli atti di trasferimento devono necessariamente essere accompagnati dal certificato APE.

N.B. In tutti i casi del passaggio di proprietà, in base all'art. 59 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, deve essere data comunicazione al Ministero.

IMPOSTA SULLE ASSICURAZIONI

Rimangono esenti dall'imposta le assicurazioni di beni vincolati ai sensi del D.L. 42 del 2004.

DETRAZIONI SUI LAVORI EDILI ESEGUITI NEGLI IMMOBILI

È ormai a regime la norma in base alla quale i possessori e detentori di immobili possono usufruire delle detrazioni Irpef per i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione eseguiti negli immobili a prevalente uso abitativo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano determinate parti comuni di edifici residenziali. Fino alla fine del 2017 la percentuale di detraibilità della spesa è del 50% su di un tetto massimo di 96.000 euro; essa andrà suddivisa in 10 quote annuali di pari importo.

In aggiunta a tale detrazione Irpef i proprietari di dimore vincolate (con vincolo diretto) hanno la possibilità di usufruire della detrazione dall'imposta lorda di una percentuale pari al 19% delle spese sostenute per la conservazione ed il restauro degli immobili stessi, ed effettivamente rimaste a carico, essa è applicabile anche ad immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo. Tale detrazione in caso di cumulo con quella del 50% vista in precedenza, verrà ridotta al 9,5%.

Tenuto conto che, per la detrazione propria degli immobili vincolati non vi è tetto massimo, ove venga superato il tetto previsto da quella ordinaria (96.000), la detrazione stessa varrà, per la parte eccedente, nella misura ordinaria del 19%, da effettuare in un solo anno.

Per usufruire di tale detrazione i contribuenti dovranno presentare alla Soprintendenza competente un'apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nella quale verrà indicata la spesa sostenuta.

SISMA BONUS 2017 LA DETRAZIONE PUO' ARRIVARE ALL'85%

È stato approvato il Decreto attuativo del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, *"Linee Guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni"* che ha reso efficace la nuova agevolazione detta "sisma bonus" inserita nel testo della Legge di Bilancio 2017.

La normativa prevede una detrazione fiscale sugli *interventi di adeguamento sismico* delle case, degli immobili delle attività produttive e dei condomini.

Queste le novità:

1) *Bonus terremoto 2017:* dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per le spese sostenute per l'adeguamento antisismico degli edifici ricadenti nelle zone ad altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una detrazione del 50% per un importo massimo di spesa di 96 mila euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

2) *Sisma bonus 2017:* dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, le famiglie e le imprese che effettuano interventi di riduzione di rischio sismico su immobili ricadenti nelle zone 1, 2 e 3, individuate nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 /03/2003 in Suppl. Ord. n. 72 alla G.U. n. 105 dell'8/05/2003, tali da determinare il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto, la detrazione anziché essere del 50%, spetta al 70%. Se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio, la detrazione aumenta fino all'80%.

3) *Sisma bonus condominii 2017:* dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condominii e intero edificio, che portano il passaggio ad una classe inferiore spetta una detrazione del 75%, due classi 85%, per un limite massimo di 96.000 euro. Per tutti questi casi il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nei quali rientrano come spese detraibili anche quelle per la classificazione e verifica sismica. Lo sconto sisma bonus potrà essere recuperato in 5 quote annuali di pari importo.

CESSIONE DEL CREDITO

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico sulle parti comuni degli edifici condominiali al posto della detrazione, i soggetti che ne dovrebbero beneficiare, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati (escludendo istituti di credito e intermediatori finanziari). Le modalità di concessione e cessione del credito, saranno successivamente chiarite dall'Agenzia delle Entrate.

INSTALLAZIONE VALVOLE TERMOSTATICHE NEGLI EDIFICI

Con il Decreto Milleproroghe (pubblicato nella G.U. 304 del 30/12/2016) l'obbligo di installare le valvole termostatiche, di cui al d.lgs.102 del 2014, slitta di 6 mesi, quindi a giugno 2017.

La Lombardia ha però escluso la proroga e non ha concesso tale rinvio, essendo la materia di competenza regionale. Quindi entro il 30 giugno 2017, tutti coloro che abitano in condominii con riscaldamento centralizzato hanno l'obbligo di installare valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

L'obbligo di installazione delle valvole termostatiche riguarda solo i condominii e gli edifici polifunzionali dotati di impianti centralizzati o teleriscaldamento; non si estende quindi, ai casi di impianti autonomi.

Tuttavia, per gli impianti termici nuovi o ristrutturati (a partire dal 2007), è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura dell'ambiente, nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi.

Esenzione dall'obbligo di installare le valvole termostatiche

La norma di riferimento prevede che siano esenti tutti quei casi in cui l'adeguamento dell'impianto sia tecnicamente impossibile, inefficiente in termini di costi e sproporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali.

Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei sistemi di contabilizzazione devono essere certificati da specifica relazione tecnica di un tecnico abilitato.

ULTIMISSIME DALLA CASSAZIONE

Mobbing immobiliare

Sez. III, 28 febbraio 2017, n. 5044

Pres. Chiarini – Est. Graziosi

Il mobbing immobiliare consiste nelle pressioni, anche illegali, esercitate dal proprietario per cacciare l'inquilino, allo scopo di sfruttare meglio l'immobile o in relazione ad un piano di trasformazione urbanistica. Sicchè, ove nel tempo il proprietario abbia intrapreso una serie di azioni giudiziarie, tutte infondate e temerarie, nei confronti del conduttore per ottenere il rilascio dell'immobile locato, ricorre un'ipotesi di protratta condotta illecita di pressione e molestia, tutelabile ex art. 2043 c.c. e non – di volta in volta – in relazione ai singoli procedimenti che si assumono temerariamente intrapresi dal locatore nei confronti del conduttore, ai sensi dell'art. 96 c.p.c. (C.c., art. 1575; c.c., art. 2043; c.p.c., art. 96) (1)

(1) Importante pronuncia che riconosce la configurabilità del c.d. mobbing immobiliare, rappresentato da una pluralità di condotte che mettono il conduttore sotto perenne minaccia. Il caso tipico di un illecito che viene composto da una pluralità di condotte, talvolta anche singolarmente lecite, unificate dallo scopo illecito è ben noto nel mobbing attuato – non necessariamente dal datore di lavoro – nell'ambiente lavorativo. Cfr. in tal senso gli ampi riferimenti contenuti in parte motiva. Di recente si è tentato di introdurre la figura del mobbing come illecito civile anche nella vita familiare, allo stato con esito non positivo come testimoniato da Cass. civ., 19 giugno 2014, n. 13983, in *Ius&Lex* dvd n. 2/2016 Ed. La Tribuna

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

L'uomo e la vita

L'uomo non vive per sempre e dovrebbe usare al meglio i giorni della sua vita. Dovrebbe provare a vivere la vita al massimo della sua pienezza.

Yonathan Netanyahu

Libertà economica e politica

La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica.

(Luigi Einaudi, *Chi vuole la libertà?*, 1948)

SEGNALAZIONI

Alexandre Dumas, *Attacco alla Convenzione*, gondolin ed., pp. 158 con ill.

Dopo *L'Armata del Reno* (cf *Cn* ott. '16) ecco un nuovo capitolo nella saga di Dumas sugli anni dopo la Rivoluzione Francese: compare il giovane generale Bonaparte, che difende vittoriosamente la Convenzione dagli assalti armati.

Antonio Grilli, *Tra fronda e collaborazione*, Aracne ed., pp. 292

Un profondo scavo nell'Archivio centrale dello Stato ha consentito di esporre la situazione della magistratura sotto la Repubblica Sociale (1943-'45), analizzando in particolare l'azione del guardasigilli Piero Pisenti.

Pino Pisicchio, *Come funzionano le leggi elettorali*, pref. di Luciano Violante, Giubilei Regnani ed., pp. 70

Un pratico bignami sulle regole del voto, sia in Italia sia nel mondo, per orientarsi nella sempre attesa riforma elettorale, scritto dal presidente del gruppo misto della Camera, politico di lunga esperienza parlamentare.

Silvio Hénin, *Non solo Enigma*, Hoepli ed., pp. XII + 162

Una curiosa storia delle "guerre segrete", da millenni condotte attraverso cifrari e macchine per crittografare e decifrare messaggi, fra le quali la più nota rimane la tedesca Enigma.

Luca Lixi, *I X comandamenti dell'investimento finanziario*, Flaccovio ed., pp. 168

Consigli e suggerimenti per investire proficuamente, attraverso i "comandamenti" del buon senso, finanziari e di comportamento, espressi in forma colloquiale e accessibile.

Città della strada città della spada. Cividale e Palmanova, a cura di Maria Amalia D'Aronco, Società Filologica Friulana ed., pp.182 con ill.

Sono gli atti di due congressi dedicati rispettivamente a Cividale e a Palmanova, ricchi di studi originali su molteplici aspetti storici e artistici.

Loris Andreatini, *Psico-patologie condominiali*, Il Mio Libro ed., pp. 196

Quattro storie di comportamenti psicopatologici di condòmini invadenti: nevrosi, perfidie, stramberie nella vita quotidiana del condominio, narrate con piglio caustico.

Pier Luigi Ballini, *Il Governo dal centro*, Camera dei Deputati ed., pp. XII + 762

L'unificazione amministrativa del Regno d'Italia e il dibattito parlamentare sulla legge comunale e provinciale, agli albori dell'Unità, fra il 1861 e il '65, con profonda introduzione storica e amplissima messe di documenti.

IUC 2017 (IMU-TASI-TARI), QUANTO SI PAGA

IMU

BASE IMPONIBILE

Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:

- **160** per abitazioni, magazzini, autorimesse
- **140** per laboratori e locali senza fine di lucro
- **80** per uffici, banche, assicurazioni
- **65** per opifici, alberghi
- **55** per negozi e botteghe

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- fabbricati di interesse storico o artistico
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

ALIQUOTE

Aliquota di base del **7,6 per mille**, che i Comuni possono

- aumentare fino al **10,6 per mille**
- diminuire sino al **4,6 per mille**

Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)

✓ Aliquota del **4 per mille**, che i Comuni possono

- aumentare fino al **6 per mille**
- diminuire fino al **2 per mille**

✓ Detrazione di **200 euro**, che i Comuni possono aumentare fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Immobili locati

Possibilità di ridurre l'aliquota al **4 per mille**;
dall'1.1.2016, l'Imu è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:

a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
c) contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

TASI

BASE IMPONIBILE

Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:

- **160** per abitazioni, magazzini, autorimesse
- **140** per laboratori e locali senza fine di lucro
- **80** per uffici, banche, assicurazioni
- **65** per opifici, alberghi
- **55** per negozi e botteghe

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- fabbricati di interesse storico o artistico
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

ALIQUOTE

Aliquota di base dell'**1 per mille**, che i Comuni possono ridurre fino all'**azzeramento**

Dall'1.1.2016 la Tasi non è dovuta per le unità immobiliari "destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9", vale a dire: abitazioni di tipo signorile (A/1); abitazioni in ville (A/8); castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9)

I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili.

Anche per il **2017** i Comuni non possono deliberare aliquote superiori a quelle applicabili nel 2015.

Per l'anno **2017** (come per il 2016), limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni possono "mantenere" – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677 dell'art. 1, legge di stabilità 2014, nella stessa misura applicata per l'anno 2015. Vi è quindi la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili.

L'occupante (es. inquilino) versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune, compresa **fra il 10 e il 30%** dell'ammontare complessivo.

Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, il "possessore" versa la Tasi nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero – in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale – nella misura del **90%**

Immobili locati

Dall'1.1.2016, la Tasi è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:

a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
c) contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

IMU-TASI

La somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al **10,6 per mille**, e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Per il **2017** il limite del 10,6 per mille può essere superato dello **0,8 per mille** (arrivando così all'**11,4 per mille**) alle condizioni descritte in precedenza.

TARI

La tariffa "di riferimento" deve coprire tutti i **costi afferenti al servizio** di gestione dei rifiuti urbani. Sulla base della tariffa di riferimento, il Comune individua il costo complessivo del servizio e determina la tariffa, che è composta da una parte fissa, determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio (riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti) e da una parte variabile, rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione.

Il Comune, in alternativa, può commisurare la tariffa alle **quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti** per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

Le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti.

In ogni caso deve essere assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio relativi al servizio.

A cura di Confedilizia

www.confedilizia.it

LEGGI
LA BACHECA-ARCHIVIO
DEI CINGUETTII

Una voce indipendente
e birichina
sulla vita

E UN MARE DI PUNGENTI
RIFLESSIONI
CONTRO IL PENSIERO
UNICO

IMU-TASI 2017- COME E QUANDO SI PAGA

IMU

Il versamento dell'IMU si effettua in due rate, che scadono la prima venerdì **16 giugno** e la seconda lunedì **18 dicembre** (essendo il 16 sabato).

Il versamento della **prima rata** (50%) va eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni valide per il 2016; il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali che rispettino i due seguenti requisiti: 1. siano state adottate entro il **31 marzo** oppure il **30 giugno** (se si tratta di città metropolitane); 2. siano state pubblicate sul sito delle Finanze (*www.finanze.it*) entro il **28 ottobre**. In assenza di tali presupposti, il pagamento va effettuato applicando aliquote e detrazioni valide per il 2016.

TASI

Il versamento della TASI si effettua in due rate scadenti la prima venerdì **16 giugno** e la seconda lunedì **18 dicembre** (essendo il 16 sabato).

Il versamento della **prima rata** (50%) va eseguito sulla base delle aliquote e delle eventuali detrazioni valide per il 2016; il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali che rispettino i due seguenti requisiti: 1. siano state adottate entro il **31 marzo** oppure il **30 giugno** (se si tratta di città metropolitane); 2. siano state pubblicate sul sito delle Finanze (*www.finanze.it*) entro il **28 ottobre**. In assenza di tali presupposti, il pagamento va effettuato applicando aliquote ed eventuali detrazioni valide per il 2016.

Modelli di pagamento precompilati e modalità di versamento

L'art. 1, comma 689, della legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità per il 2014), stabilisce – relativamente alla IUC (sigla che racchiude IMU, TASI e TARI), deve ritenersi, interpretando una normativa particolarmente confusa – quanto segue: *"Con uno o più decreti del direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il direttore dell'Agenzia delle entrate e sentita l'Associazione nazionale dei Comuni italiani, sono stabilite le modalità di versamento, assicurando in ogni caso la massima semplificazione degli adempimenti da parte dei soggetti interessati, e prevedendo, in particolare, l'invio di modelli di pagamento preventivamente compilati da parte degli enti impositori"*.

Con riferimento alla TASI, il comma 688 della citata legge n. 147 del 2013, come modificato nel corso del 2014, dispone quanto segue: *"A decorrere dall'anno 2015, i Comuni assicurano la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, ovvero procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli"*.

Con distinti decreti, sono stati approvati i modelli di bollettini di conto corrente postale per il pagamento dell'IMU (decreto 23 novembre 2012) e della TASI (decreto 23 maggio 2014), entrambi comprensivi di istruzioni e modelli per i bollettini precompilati.

Per effettuare il versamento di IMU e TASI si può utilizzare, oltre che il bollettino postale, anche il Modello F24 (con facoltà di compensare gli importi dovuti con eventuali altri crediti d'imposta), anche precompilato da parte del Comune.

IMU: versamento con Modello F24

Codici-tributo:

- 3912 (abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE)
- 3913 (fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE)
- 3914 (terreni – COMUNE) - diversi da gruppo catastale D
- 3916 (aree fabbricabili – COMUNE)
- 3918 (IMU – altri fabbricati – COMUNE)
- 3925 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO)
- 3930 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO)

TASI: versamento con Modello F24

Codici-tributo:

- 3958 (abitazione principale e relative pertinenze)
- 3959 (fabbricati rurali ad uso strumentale)
- 3960 (aree fabbricabili)
- 3961 (altri fabbricati)

A cura di Confedilizia

IL PUNTO SU ...

Locazione non abitativa e specificazione del motivo di diniego di rinnovo

La questione della specificazione del motivo del diniego del rinnovo del contratto di locazione di immobile destinato ad uso non abitativo alla prima scadenza è stata recentemente sottoposta a nuovo esame da parte della Cassazione.

La questione – come è noto – trova la sua disciplina nell'art. 29, l. n. 392 del 1978 che – dopo avere indicato i motivi in presenza dei quali è consentito al locatore il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza – precisa che "nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati in comunicazioni precedenti, sul quale la disdetta è fondata".

In argomento è intervenuta, ora, la Suprema Corte con la sentenza n. 6550 del 5.4.'16 con la quale è stato affermato che nella comunicazione di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ex art. 29 l. n. 392/'78 deve essere specificato quale particolare attività il locatore (o chi per lui) intenda svolgere nell'immobile. Tale specificazione è funzionale non soltanto a soddisfare le esigenze di informazione e di controllo spettanti al conduttore, ma anche a consentire al giudice di verificare la conformità della pretesa alla fattispecie legale delineata dagli artt. 28 e 29 l. n. 392, implicante una disdetta caratterizzata da un ben preciso contenuto, e ciò in considerazione dell'esigenza di tutela della stabilità delle locazioni non abitative, essendo consentita la cessazione alla prima scadenza del periodo legale di durata solo nelle tassative ipotesi previste per il diniego di rinnovazione.

La Corte ha osservato poi che l'esatta e precisa individuazione e descrizione dell'esigenza, tra quelle indicate dalla legge, su cui è fondata la disdetta, costituisce al tempo stesso parametro per la verifica della serietà e della realizzabilità dell'intento del locatore e, dopo il rilascio, per il controllo dell'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, nel caso in cui il conduttore pretenda l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dall'art. 31 della legge citata.

Paolo Scalettaris

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – GIUGNO 2017

16 Giugno – Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 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 maggio 2017 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2017 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2017; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2017, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2017, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2016. E' anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2017.

Tasi - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della prima rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2017, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2016. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote previste per l'anno 2017.

30 Giugno – Venerdì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2017 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2016 e la prima rata in acconto per il 2017.

Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2017 (redditi 2016) tramite gli uffici postali.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2016 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2017.

Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2016 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. E' obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2016.

Tasi - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Tasi concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2016.

Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

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 scadenzario **annuale** *è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia* (www.confedilizia.it)

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – GIUGNO 2017

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

Lo scadenzario **annuale** *del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

SEGNALAZIONI

Mario Mori, *Oltre il terrorismo*, Grisk ed., pp. 256 con ill.

L'autore, già capo del Sisde e fondatore del Ros dei Carabinieri, introduce il lettore a storia, origini, problemi del terrorismo e dei terroristi, con accuratezza di analisi anche nell'indicare le soluzioni contro la minaccia del secolo.

Giorgio Dell'Arti, *Bibbia pagana*, Clichy ed., pp. 492

La mitologia espressa in forma di vivace romanzo, dando legame e consecutività a decine e decine di miti, con centinaia di personaggi divini, semidivini e umani, dall'età dei sacrifici umani a Elena e Paride.

Alessandro Campi, *La politica come azione e come scienza*, Rubbettino ed., pp. 202

Saggi sulla riflessione storica e politica del grande pensatore francese Raymond Aron, trattando realismo politico, polemologia, politica internazionale e moralità, conservatorismo liberale, destra, Sessantotto, questione nazionale.

Guido Ferro Canale, *La tutela dei diritti soggettivi del fedele e il ricorso al Supremo Tribunale della Segnatura Apostolica*, Radio Spada ed., pp. 700

Ponderoso, erudito e documentato lavoro nel campo del diritto canonico, con vasti capitoli di ricostruzione storica e solide analisi su dati giurisprudenziali e influenza di mentalità sulla prassi: rilevanti le centinaia di note a piè di pagina.

Armand-Jean du Plessis cardinale de Richelieu, *Testamento politico. Massime di Stato*, a cura di Alessandro Piazzi, Aragno ed., pp. XXXII + 380

Il pensiero politico del grande cardinale, che ha lasciato tracce indelebili così nella crescita della Francia come nell'edificazione dello Stato moderno: aiutano alla comprensione le due ampie introduzioni (una è posta in appendice).

Pino Pisicchio, *Codici etici e parlamentari*, premessa di Tommaso E. Frosini, Wolters Kluwer Cedam ed., pp. XVIII + 346

Un testo senza precedenti nel suo genere, con ampi profili comparatistici fra Stati non solo europei, su temi quali corruzione, gruppi d'interesse, conflitti d'interesse, codici etici nei Parlamenti, revoca degli eletti.

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

Detassazione locali commerciali, perché non si fa? – Il Governo batta un colpo

"Il commercio e l'artigianato soffrono. E una delle principali cause è l'eccesso di tassazione sui proprietari dei locali in cui queste attività vengono svolte, che sono le famiglie (fra Imu, Tasi, Irpef, addizionali, si arriva all'80% del canone).

Confedilizia lo denuncia da tempo e da tempo propone la soluzione: estensione a questo settore della cedolare secca sugli affitti, che per le abitazioni è stata un successo.

Non abbiamo ancora trovato un esponente del Governo che ci abbia detto che questa misura non sarebbe sacrosanta. Nonostante ciò, della cedolare per le locazioni commerciali non si parla. Neppure della sua versione minima, senza oneri, per locali sfitti da alcuni anni.

Si parla, invece, di riforma del Catasto, per nascondere i veri problemi dell'immobiliare attraverso la solita solfa del riequilibrio (che gli italiani, che non si fidano, traducono in stangata).

Il Governo batta un colpo. Ma lo facciano anche le opposizioni, che hanno il dovere di stimolare l'Esecutivo su problemi concreti.

Si resta in attesa di cortese riscontro...

Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in un post pubblicato il 2 aprile sulla sua pagina Facebook.

Chiarimenti sulle agevolazioni prima casa

Le agevolazioni fiscali relative all'acquisto della prima casa (applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) spettano all'acquirente qualora ricorrano le condizioni stabilite dalla Nota II *bis* all'art. 1, tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. n. 131/1998). Tra queste vi è la possibilità di usufruire delle agevolazioni in parola qualora il compratore lavori o studi nel Comune dove è sito l'immobile.

Con la risoluzione n. 53/E del 27.4.'17, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'agevolazione prima casa resta valida anche quando l'acquirente non rispetta il requisito dichiarato di svolgere l'attività lavorativa nel Comune di ubicazione dell'immobile, ma ha ancora tempo per trasferire la residenza nello stesso Comune, a patto che si impegni per iscritto a farlo entro 18 mesi dall'acquisto.

In particolare, la risoluzione risponde a un caso specifico in cui il compratore aveva goduto dell'imposta di registro ridotta, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel Comune in cui si trovava l'immobile. Tuttavia, per sopraggiunte cause lavorative, tale condizione non si era poi avverata.

La dichiarazione di impegno, precisa il Fisco, deve essere resa con le stesse formalità giuridiche dell'atto originario e va registrata allo stesso ufficio in cui quest'ultimo è stato registrato. La rettifica del requisito prima casa può sopraggiungere anche quando la registrazione dell'atto di acquisto è già avvenuta, sempre che l'Agenzia delle entrate non abbia già disconosciuto il beneficio con un avviso di liquidazione per mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui è sito l'immobile acquistato.

Tale risoluzione – che il giorno stesso della sua emanazione è stata inviata dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali nonché ai componenti il Coordinamento tributario e ai componenti il Coordinamento legali – riprende in sostanza la risposta che il Sottosegretario Pier Paolo Baretta aveva fornito all'interrogazione n. 5-11109, prima firmataria on. Carla Ruocco (M5S).

Quello che si deve evidenziare al proposito è che le Entrate, nella risoluzione che ci occupa, non hanno colto il suggerimento dell'on. Daniele Pesco (M5S) cofirmatario dell'interrogazione anzidetta, il quale, replicando alla risposta data dal Sottosegretario aveva avanzato le seguenti riflessioni, così riferite nel resoconto dei lavori parlamentari: "Pur condividendo l'impostazione generale in base alla quale la rettifica delle dichiarazioni rese in atto notorio deve essere formalizzata in un ulteriore atto avente la medesima forma giuridica, (l'on. Ruocco) auspica possano essere previste nel caso specifico, modalità di rettifica più semplici e meno onerose per i contribuenti. In tal senso (la parlamentare intervenuta) riterrebbe più opportuno consentire al cittadino, il quale non ha trasferito, entro il previsto termine di 18 mesi, la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, di dichiarare il trasferimento in tale sede della propria attività lavorativa anche attraverso una comunicazione trasmessa all'Agenzia delle entrate".

L'Antitrust boccia la legge sull'*home restaurant* – Il legislatore, capirà?

Confedilizia l'aveva definita legge "contro" l'*home restaurant* (e non "in materia" di *home restaurant*). L'Autorità garante della concorrenza e del mercato la pensa più o meno allo stesso modo.

"Il disegno di legge che disciplina l'attività di *home restaurant* – scrive fra l'altro l'Antitrust, dopo averlo demolito punto per punto – appare nel suo complesso idoneo a limitare indebitamente una modalità emergente di offerta alternativa del servizio di ristorazione e, nella misura in cui prevede obblighi che normalmente non sono posti a carico degli operatori tradizionali, risulta discriminare gli operatori di *home restaurant*, a favore dei primi".

Capirà la lezione il nostro legislatore?

2012		2016
1.989	Debito pubblico in miliardi di euro	2.217
36	Saldo primario del bilancio pubblico in miliardi di euro	25

da *l'Espresso*, 30.4.'17

Il popolo ha vinto la guerra

L'esercito è forte e sano ed ha provato la sua abilità al di là di ogni dubbio. E, di nuovo, quando dico "l'esercito" non intendo soltanto le forze regolari ma l'intero popolo. L'esercito regolare è riuscito, con gravi costi, a bloccare il nemico. Ma è stato il popolo a vincere la guerra.

Yonathan Netanyahu

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191 - 44254791
Fax 06.44251456
E-mail:
caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44239166 - 44251393
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste,10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541
Fax 06.44249583
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: ebincolf@gmail.com

Il futuro di Israele

Miei molto cari Bibi e Micki, mi sento profondamente in apprensione per il futuro dello Stato d'Israele. Lasciando da parte le illusioni, vedo che il processo diretto a spazzarci via sta guadagnando forza e il cappio si sta stringendo.

Yonathan Netanyahu

Imu-Tasi: i coefficienti 2017 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 14.4.'17 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e del tributo per i servizi indivisibili (Tasi) dovuti per l'anno 2017.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2017 = 1,01; per l'anno 2016 = 1,01; per l'anno 2015 = 1,01; per l'anno 2014 = 1,01; per l'anno 2013 = 1,02; per l'anno 2012 = 1,04; per l'anno 2011 = 1,07; per l'anno 2010 = 1,09; per l'anno 2009 = 1,10; per l'anno 2008 = 1,14; per l'anno 2007 = 1,18; per l'anno 2006 = 1,21; per l'anno 2005 = 1,25; per l'anno 2004 = 1,32; per l'anno 2003 = 1,37; per l'anno 2002 = 1,42; per l'anno 2001 = 1,45; per l'anno 2000 = 1,50; per l'anno 1999 = 1,52; per l'anno 1998 = 1,54; per l'anno 1997 = 1,58; per l'anno 1996 = 1,63; per l'anno 1995 = 1,68; per l'anno 1994 = 1,73; per l'anno 1993 = 1,77; per l'anno 1992 = 1,78; per l'anno 1991 = 1,82; per l'anno 1990 = 1,91; per l'anno 1989 = 1,99; per l'anno 1988 = 2,08; per l'anno 1987 = 2,25; per l'anno 1986 = 2,43; per l'anno 1985 = 2,60; per l'anno 1984 = 2,77; per l'anno 1983 = 2,94; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,12.

La voglia di fare

Io so soltanto che non voglio arrivare a una certa età, guardarmi intorno e scoprire improvvisamente che non ho creato nulla, che sono come tutti gli altri esseri umani che corrono di qua e di là come tanti insetti senza mai raggiungere niente, ripetendo all'infinito la routine della loro esistenza soltanto per discendere infine nelle loro tombe, lasciando dietro di loro una progenie che a mala pena ripeterà quella stessa insignificanza.

Yonathan Netanyahu

Tasse immobiliari e confronti internazionali, Spaziani Testa precisa

A *Sky TG24 Economia* abbiamo parlato di Catasto e di fiscalità immobiliare (video sul sito Internet confederale). Nella parte finale della trasmissione il professor Alessandro Santoro ha detto che "secondo i dati della Commissione europea, la pressione fiscale sulla proprietà immobiliare in Italia è sotto i due punti di Pil ed è nettamente inferiore a quella degli altri grandi Paesi", e stava aggiungendo – prima che io lo interrompessi (non amo farlo, ma stava partendo la sigla e la questione era troppo seria per lasciarla cadere) – che la tassazione sugli immobili fa meno male all'economia rispetto ad altri tipi di imposizione.

La situazione è molto diversa.

Quanto ai numeri, gli unici dati della Commissione europea relativi alla sola imposizione immobiliare ("*recurrent taxes on immovable property*", che sono una parte delle imposte sugli immobili) indicano l'Italia esattamente nella media Ue (1,6% del Pil), ad un livello più alto rispetto alla media dei Paesi dell'area Euro (1,4%) e con un'imposizione del 300% superiore a quella della Germania! Quelli sul totale delle imposte sulla proprietà ("*taxes on property*"), che però non riguardano solo gli immobili, collocano l'Italia a un livello superiore al 2,2% del Pil.

Ciò detto, la realtà è ancora peggiore. Nel nostro Paese le imposte sugli immobili ammontano a circa 50 miliardi di euro e sono quindi pari al 3% del Pil. Il confronto con gli altri Paesi realizzato dalla Commissione europea e da altri organismi internazionali è viziato da alcuni errori di impostazione, primo fra tutti quello di non considerare nell'imposizione italiana la tassa rifiuti (che produce un gettito di circa 10 miliardi di euro) e di considerarla, invece, per i tanti Paesi in cui essa è inglobata nell'imposta locale immobiliare.

Quanto alla distinzione fra tasse buone e tasse cattive, gli studi basati su tecniche econometriche rigorose dimostrano che aumentare la tassazione sulla proprietà ha conseguenze negative sul Pil (leggere qui, ad esempio: https://papers.ssrn.com/sol3/Papers.cfm?abstract_id=2932798). In Italia è stata intrapresa questa strada, dal 2012, e gli effetti sull'economia sono sotto gli occhi di tutti. Bisognerebbe invertire la rotta, altro che perseverare nell'errore.

Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in un post pubblicato il 12 aprile sulla sua pagina Facebook.

Cento vite con il punto interrogativo

È stato presentato a Roma, nella Sala Einaudi di Confedilizia, il volume "Cento vite con il punto interrogativo" di Giancarlo Perna.

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, con l'autore ne hanno parlato G. Aurelio Privitera, professore emerito e socio dell'Accademia dei Lincei, e Alessandra Rauti, giornalista RadioRai.

L'evento è stato moderato da Giorgio Dell'Arti, scrittore e giornalista.

Incontro tra i responsabili dei Coordinamenti Confedilizia, decisioni

Si è svolta a Roma una riunione dei responsabili dei Coordinamenti di Confedilizia – avv. Cesare Rosselli (Coordinamento legali), avv. Vincenzo Nasini (Coordinamento condominiale), dott. Francesco Veroi (Coordinamento tributario), avv. Bruna Gabaldi Vanoli (Coordinamento urbanistico) e grand. uff. Michele Vigne (Coordinamento tecnico) – con la partecipazione del Presidente confederale.

L'incontro ha avuto lo scopo di definire il programma dei lavori che i Coordinamenti svolgeranno nel corso del prossimo semestre. Durante il confronto, inoltre, è stata ribadita la necessità di garantire la partecipazione di almeno un professionista in rappresentanza di ogni Associazione in ciascuno dei Coordinamenti. Ciò, principalmente, per due ordini di ragioni: assicurare una capillare diffusione delle informazioni, della documentazione e degli studi elaborati; garantire la consulenza, presso ogni sede territoriale, su ogni materia. Auspicabile è altresì l'interazione tra Coordinamenti su tematiche interdisciplinari e lo scambio di informazioni con la Sede centrale in merito a provvedimenti posti all'esame dell'Esecutivo o del Parlamento.

I Coordinamenti dovranno anche essere propulsori di riflessioni su nuove tematiche di interesse per le Associazioni territoriali e in grado di fornire un quadro delle normative regionali varate su determinate tematiche (ad es. urbanistica).

CONFEDILIZIA
l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi *www.confedilizia.it*

Modifiche penali, per il furto in abitazione ed altro

È stato approvato definitivamente il disegno di legge governativo che interviene su molteplici fattispecie disciplinate dal codice penale, da quello di procedura penale e dall'ordinamento penitenziario.

Particolarmente significativa per il settore immobiliare è la modifica del reato di furto in abitazione (art. 624-*bis* c.p.). In particolare, il legislatore ha aumentato le sanzioni del delitto contro il patrimonio, portando i limiti minimi edittali della reclusione da 1 a 3 anni, confermando, per contro, il limite massimo di 6 anni. La pena pecuniaria della multa, per tali tipi di reato, è stata aumentata sia nei limiti minimi (da 309 a 927 euro) sia in quelli massimi (passando da 1.032 a 1.500 euro).

La novella inasprisce, inoltre, anche il quadro sanzionatorio relativo alle condotte aggravate contemplate dal terzo comma dell'art. 624-*bis* c.p. prevedendo un aumento sia del limite minimo di pena detentiva (che passa da 3 a 4 anni) sia di quello minimo e massimo della multa (il minimo passa da 206 euro a 927, mentre il massimo da 1.500 a 2.000 euro).

Con finalità di maggior rigore si interviene, da ultimo, sul bilanciamento delle circostanze; segnatamente viene introdotto un ulteriore comma all'art. 624-*bis* per il quale le circostanze attenuanti – diverse dalla minore età e dalla collaborazione per l'individuazione dei correi nel furto o degli eventuali ricettatori (art. 625-*bis* c.p.) – in caso di concorso con una o più delle circostanze aggravanti del furto di cui all'art. 625, non possono essere ritenute equivalenti o prevalenti rispetto a queste e le diminuzioni di pena si effettuano sulla stessa come risultante dall'aumento conseguente alle circostanze aggravanti suddette.

Occupazioni abusive, contrasto debole

Il governo nel decreto legge n. 14/2017 sulla sicurezza nelle città (approvato definitivamente dal senato con voto di fiducia) intende realmente contrastare la piaga delle occupazioni abusive di immobili? Sembra più apparenza che sostanza, nel trattare di un fenomeno diffuso in specie nelle grandi città, che si autoalimenta per effetto della sostanziale tolleranza da parte delle pubbliche autorità quando gruppi, spesso organizzati, s'installano in immobili momentaneamente non utilizzati dai proprietari perché destinati alla ristrutturazione o alla vendita. I danni per la proprietà sono assai gravi, perché i provvedimenti di sgombero dell'autorità giudiziaria, penale o civile vengono eseguiti spesso con enorme ritardo, con la conseguenza di rendere imprevedibile per i proprietari la disponibilità degli edifici occupati e le condizioni nelle quali si troveranno, il che pone questi immobili, per anni, fuori dal mercato delle vendite e delle locazioni, con gli immaginabili danni per ritardi e ripristini.

È significativo che il decreto legge sulla sicurezza se ne occupi (art. 11), ma non per individuare nuovi mezzi di prevenzione del fenomeno (per questo basterebbe l'articolo 633 del codice penale che punisce l'invasione di edifici), ma per codificare la situazione di fatto esistente, che vede i prefetti nel ruolo di coordinatori degli sgomberi dagli immobili occupati, avendo riguardo a insindacabili esigenze di ordine pubblico, peraltro provocate proprio dalla tolleranza di questi comportamenti. La nuova disciplina ratifica la competenza prefettizia nell'esecuzione dei provvedimenti di sgombero emanati dall'autorità giudiziaria, previo parere del comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, per graduare e diluire nel tempo gli sgomberi. Le disposizioni emanate dal prefetto «definiscono» (?) l'impiego della forza pubblica, non è chiaro se in maniera generale o anche con singoli provvedimenti caso per caso, valutando le esigenze di ordine pubblico, i possibili rischi per l'incolumità e la salute pubblica, e in ultimo anche i diritti dei proprietari.

È quantomeno dubbio che tale disciplina rispetti i princìpi generali dell'ordinamento e della divisione fra i poteri dello stato, piegati a esigenze più politiche che giuridiche. Infatti, il prefetto è organo estraneo all'esecuzione dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria, alla quale provvedono gli ufficiali giudiziari presso i tribunali o le corti d'appello, cui soltanto spetta di richiedere l'assistenza della forza pubblica. Ora la nuova disciplina riserva al prefetto l'ingerenza e la competenza esclusiva nell'esecuzione dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria, e ciò sulla base di valutazioni di esigenze di ordine pubblico, assolutamente insindacabili in ogni sede giurisdizionale, anche se i provvedimenti prefettizi nei quali dovrebbero essere esposti i criteri per determinare il tempo degli sgomberi ora saranno espressi e pubblici, mentre fino ad oggi questo non accadeva con il risultato di rendere questa discrezionalità amministrativa ancora più sottratta a ogni controllo da parte dei tribunali amministrativi. Tuttavia resta che nella valutazione del prefetto sullo sgombero degli immobili occupati, il diritto dei proprietari è collocato all'ultimo posto.

L'articolo 11 deresponsabilizza le amministrazioni dello stato, esonerandole anche dall'obbligo di ogni risarcimento in favore dei proprietari danneggiati dalle occupazioni. La norma, anche questa di assai dubbia costituzionalità, stabilisce che la sola emanazione del provvedimento di sgombero (e non la sua esecuzione, con l'eccezione di comportamenti dolosi o gravemente colposi della pubblica amministrazione) avrà effetto di risarcimento in favore del proprietario, che tuttavia non sarà nemmeno esonerato dal pagamento dell'Imu che pure è imposta sul possesso; e pertanto escludendo un risarcimento in denaro della pubblica amministrazione che di fatto, tollerando le occupazioni, le incoraggia. Dunque, il proprietario danneggiato sarà privato senza alcun indennizzo, del diritto al risarcimento, vale a dire di un componente del suo patrimonio.

Nino Scripelliti

da *ItaliaOggi*, 13.4.'17

ASSOCIAZIONI

Federazione Italiana Canottaggio

La Federazione Italiana Canottaggio (FIC) nasce nel 1888, sulle rive del Po. È un giorno bisestile, il 29 febbraio, quando, su iniziativa dei circoli torinesi prende vita il Rowing Club Italiano, con 5 sodalizi affiliati. È in questi primi anni, ricchi di particolare fervore, che l'Italia, insieme alle consorelle Federazioni di Francia, Svizzera, Belgio ed Adriatica, il 25.7.1892, nella stessa Torino, dà vita alla Fédération Internationale des Sociétés d'Aviron. Ed è sempre vicino a Torino, ad Orta, che nel 1893 prenderà vita il primo campionato europeo di canottaggio, con dieci equipaggi partecipanti. Nel 1891, sotto la presidenza onoraria di Re Umberto I di Savoia, la iniziale denominazione della neonata federazione italiana viene completata in Reale Rowing Club Italiano, per trasformarsi in Reale Federazione Italiana di Canottaggio nel gennaio 1924 e poi definitivamente nel 1946, con l'avvento della Repubblica, nell'attuale Federazione Italiana Canottaggio.

Complessivamente, l'Italia ha conquistato nel canottaggio – in 116 anni di Giochi Olimpici remieri – 10 medaglie d'oro, 14 d'argento e 12 di bronzo; e in 50 anni di Campionati del Mondo assoluti maschili e femminili 18 ori, 24 argenti e 19 bronzi.

Dal 2012, il presidente della FIC è Giuseppe Abbagnale (due ori ed un argento olimpici).

In questi ultimi anni, la Federazione Italiana Canottaggio ha triplicato i propri numeri, vanta oggi oltre 20 mila vogatori tesserati ed un totale di oltre 60 mila tesserati fra le diverse categorie. Il Consiglio governa un organismo complesso ed articolato sempre più teso verso l'ampliamento del movimento remiero nazionale in tutte le sue componenti principali e, nello stesso tempo, sempre deciso a rispettare e far rispettare gli antichi valori del canottaggio che oggi si possono ancora declinare in disciplina, determinazione, lealtà, fair play, solidarietà, così come sanciti dal Codice di comportamento etico-sportivo della FIC approvato il 18.4.'09.

L'associazione
è presente su Internet
www.canotaggio.org

Canone pari al triplo della rendita catastale, pronuncia della Corte costituzionale

La Consulta, con sentenza n. 87 del 13.4.'17, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale – sollevata in riferimento agli artt. 136 e 3 Cost. (cfr., da ultimo, *Cn* sett. '16) – dell'art. 1, comma 59, l. n. 208/'15 (legge di stabilità 2016), nella parte in cui sostituisce l'art. 13, comma 5, l. n. 431/'98, prevedendo che, per i conduttori che – in virtù della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. n. 23/'11, successivamente prorogata dall'art. 5, comma 1-*ter*, d.l. n. 47/'14 (come convertito in legge) – "hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato".

A parere della Corte, infatti, il novellato comma 5 "non ripristina (né ridefinisce il contenuto relativo a durata e corrispettivo) dei pregressi contratti non registrati, la cui convalida, per effetto delle richiamate disposizioni del 2011 e del 2014, è venuta meno, *ex tunc*, in conseguenza delle correlative declaratorie di illegittimità costituzionale". La disposizione in questione "prevede, piuttosto, una predeterminazione forfettaria del danno patito dal locatore e/o della misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore", in ragione della "occupazione illegittima del bene locato, stante la nullità del contratto e, dunque, l'assenza di suoi effetti *ab origine*". E ciò – secondo i giudici costituzionali – è anche "testualmente confermato dalla disposizione censurata là dove, in questa, il riferimento al «canone di locazione dovuto» si completa con l'espressione «ovvero» (da intendere in senso specificativo) «l'indennità di occupazione maturata», poiché è proprio (e soltanto) il riferimento a tale indennità che risulta coerente ed armonico rispetto alla invalidità del contratto ed alla caducazione del rapporto *ex tunc*, correlandosi alla detenzione dell'immobile senza titolo".

Discende da tutto quanto precede che "la (pur solo) parziale coincidenza dell'importo del parametro indennitario, previsto dalla disposizione censurata, con quello del canone legale, individuato dalle pregresse norme dichiarate costituzionalmente illegittime", non è sufficiente – per i giudici delle leggi – a determinare la violazione del giudicato costituzionale (e quindi dell'art. 136 Cost.), "atteso, appunto, il più ampio e differente assetto disciplinatorio dettato dalle norme dichiarate illegittime – le quali avevano mantenuto intatti gli effetti di un (convalidato) rapporto giuridico locatizio, con tutti i correlativi obblighi (reciproci), legali e convenzionali, e con le eventuali ricadute sul contenzioso concernente l'attuazione del rapporto stesso — rispetto alla disciplina recata dal vigente comma 5 dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998, che quel rapporto conferma, invece, essere venuto meno *ex tunc*, regolandone soltanto le implicazioni indennitarie, in termini di occupazione *sine titulo*".

Sotto il diverso profilo dell'eventuale violazione del principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost., la Consulta osserva, invece, che è "vero che l'importo (pari al triplo della rendita catastale), che il più volte citato comma 5, art. 13, "riconosce forfettariamente dovuto dai conduttori, per il periodo ivi indicato, è inferiore a quello (non eccedente il «valore minimo» definito dalla contrattazione collettiva territoriale) che il giudice può riconoscere dovuto dal conduttore «nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione», su azione dello stesso conduttore," ai sensi del successivo comma 6. Ma è anche vero che si tratta di "situazioni certamente non omogenee". E ciò, perché la fattispecie disciplinata da quest'ultima disposizione opera "sul piano della determinazione del corrispettivo di una locazione (recuperata in termini di validità ed efficacia), mentre la fattispecie disciplinata dalla disposizione scrutinata opera, come detto, sul diverso piano della predeterminazione forfettaria del danno patito dal locatore e/o della misura dell'utilizzo dovuto dal conduttore per l'occupazione di un immobile senza un valido titolo locativo".

Il nemico

Il nemico continua a colpirci e noi rispondiamo ogni volta con maggior forza. I nostri figli più valorosi vengono uccisi e il vuoto che lasciano dietro di loro è difficile da riempire. Viene messo da parte soltanto dalla morte di altri che lasciano ancora un nuovo vuoto.

Yonathan Netanyahu

Il giorno dell'indipendenza

Domani è la vigilia del nostro giorno dell'indipendenza. La primavera è in fiore, tutto sta tornando alla vita e sta sbocciando. I confini sono tranquilli da diverse settimane, la sensazione di tensione è quasi scomparsa dalla popolazione civile (e anche dall'esercito). Un vero giorno dell'indipendenza.

Yonathan Netanyahu

Vendita immobili agricoli, non c'è plusvalenza neppure se cambiasse la destinazione

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE di Lodi, Pres. Chiodaroli, rel. Furiosi, sent. 11 gennaio 2017

La vendita di un complesso immobiliare agricolo (fabbricati e terreni agricoli), già di proprietà del venditore da almeno cinque anni, non genera alcuna plusvalenza neanche se il complesso cambiasse destinazione subito dopo la vendita.

DALLE RIVISTE...

Tutto sull'inquilino in assemblea condominiale
Verbale di assemblea condominiale
Ripetizione dell'indebito del conduttore
Condominio e giudice di pace
Condominio con più di 60 partecipanti

Franco Gallo pubblica sulla *Rivista tributaria* (n. 1/'17) uno studio nel quale affronta il tema delle politiche fiscali in tempi di crisi, dando sinteticamente conto del dibattuto problema relativo al fatto che tali politiche (ed i tributi relativi) rispettino il principio di capacità contributiva.

Parecchi articoli, come sempre, da segnalare dalla rivista *Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* (n. 2/'17), diretta dal Presidente del nostro Centro studi Corrado Sforza Fogliani, che vi pubblica in ogni numero un aggiornamento sui problemi più attuali dell'immobiliare. Pier Paolo Capponi vi pubblica brevi note sulla convocazione in assemblea dell'inquilino, sul suo diritto di voto, sull'esercizio di tale diritto e sul diritto ad impugnare la delibera. Aldo Carrato tratta da par suo di questioni ("sparse") in tema di verbale di delibera assembleare di condominio. Riccardo Mazza si occupa della trascrizione del contratto di *rent to buy* e Paola Tamanti del recesso del condominio, anche in relazione alle penali contrattuali, e questo alla luce del Codice del consumo. Sull'azione di ripetizione dell'indebito del conduttore, importante studio di Giacomo Rota mentre Paolo Scalettaris scrive approfonditamente delle modifiche apportate dal D. Lgs. n. 141 (luglio 2016) alla normativa sulla contabilizzazione del calore e la termoregolazione. Sempre lo stesso Autore si occupa delle controversie in materia condominiale con riferimento alle competenze del giudice di pace mentre di Antonio Scarpa l'Archivio pubblica in questo numero un esaustivo articolo sul (dimenticato) problema del condominio con oltre 60 partecipanti.

Da ultimo, segnaliamo il completo articolo di Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 4/'17): tratta dell'ordinanza della Commissione tributaria regionale del Lazio che ha rimesso alla Corte costituzionale la questione di costituzionalità della normativa sul riclassamento degli immobili urbani.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

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

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

Il Consiglio di Stato si pronuncia su pergolati, gazebi, verande e pergotende

Con l'arrivo della bella stagione cresce il desiderio di interventi edilizi diretti ad ammodernare o a rendere più abitabili gli spazi esterni privati.

In questa prospettiva può essere utile, allora, aver presente quanto statuito recentemente dal Consiglio di Stato (sent. n. 306 del 25.1.'17) relativamente a determinate opere come pergolati, gazebi, verande e pergotende. Ciò, con la precisazione, comunque, che spesso – come rilevato, nell'occasione, dagli stessi giudici amministrativi – "sono i regolamenti edilizi comunali che dettano le regole, anche sulle dimensioni, che possono avere tali opere per poter essere realizzate liberamente o previa comunicazione o richiesta di assenso edilizio". E, ancora, che, oltre alle disposizioni comunali, occorre considerare pure, "per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o ad altri vincoli, le limitazioni imposte dai diversi strumenti di tutela".

Sulla base di queste premesse, il Consiglio di Stato ha tentato, ciononostante, di portare un po' di chiarezza in materia, ad iniziare dal pergolato: "una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze", consistente "in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone"; una struttura, in altri termini, "aperta su almeno tre lati e nella parte superiore" che, come tale, "non necessita di titoli abilitativi edilizi", occorrenti, all'opposto, nel caso in cui tale struttura venga "coperta nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile".

Venendo al gazebo, i giudici hanno sottolineato, invece, che, "nella sua configurazione tipica", si tratta di "una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili". Oltre a questa definizione, in vero, non viene aggiunto altro di rilevante. Va detto, tuttavia, che la giurisprudenza ha chiarito, in più occasioni, che per tali opere occorre il permesso di costruire "allorquando le loro dimensioni siano di entità tale da arrecare una visibile alterazione all'edificio o alle parti dello stesso su cui vengono inserite, quando per la loro consistenza dimensionale non possono più ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono" (cfr., *ex multis*,Tar Campania, Napoli, n. 971 del 10.2.'14).

Per quel che attiene, poi, alla "veranda", il Consiglio di Stato – in considerazione della definizione contenuta nell'Intesa sottoscritta il 20.10.'16, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-*sexies*, dpr n. 380/'01 (T.U. per l'edilizia) – ha precisato che tale struttura ("realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini"), dato che è caratterizzata "da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro", determina, dal punto di vista edilizio, "un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma" e, quindi, necessita del "permesso di costruire".

Infine, con riguardo alla pergotenda, il massimo organo amministrativo ha sottolineato come questa non costituisca "un'opera soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo", trattandosi, di norma, di "una struttura leggera" destinata a sostenere "tende retrattili" e, come tale, priva di quella consistenza tipica di "un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio".

Def, Confedilizia: mancano segnali di fiducia, la denuncia del Presidente in audizione

"Il Documento di economia e finanza manca di coraggio in relazione alla necessità di ridurre drasticamente la spesa pubblica e l'imposizione fiscale e non contiene segnali di fiducia per il settore immobiliare". Questo, in estrema sintesi, il giudizio espresso da Confedilizia – attraverso il suo presidente, Giorgio Spaziani Testa – in sede di audizione sul Def dinanzi alle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera.

"Con particolare riferimento al nostro comparto – ha detto, fra l'altro, Spaziani Testa – rileviamo con preoccupazione l'assenza di qualsiasi azione finalizzata a ridurre un carico di tassazione, in gran parte di natura patrimoniale, che ammonta ormai a 50 miliardi di euro e che sta manifestando da tempo i suoi effetti negativi sull'intera economia. Nel 2016, il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25 per cento rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14 per cento rispetto al 2011 (con una punta del – 31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione Imu-Tasi. Quanto ai prezzi, secondo l'Istat quelli delle abitazioni esistenti sono scesi del 20 per cento rispetto al periodo pre Imu-Tasi e sono diminuiti anche nel corso del 2016, in controtendenza con gli altri Paesi europei. Senza contare tutte le abitazioni che hanno perso qualsiasi valore perché assolutamente prive di mercato, ma che sono comunque soggette a tassazione patrimoniale e che incidono negativamente anche sull'Isee".

"In questo quadro, le proposte di Confedilizia – ha concluso il presidente di Confedilizia – sono note. In termini generali, è essenziale avviare un'opera di correzione delle politiche tributarie iniziate nel 2011, riducendo progressivamente un carico impositivo che comprime la crescita, l'occupazione e i consumi. In via prioritaria, abbiamo da tempo segnalato al Governo un'urgenza, quella della tassazione sui locali commerciali, che potrebbero essere salvati dall'abbandono e dal degrado attraverso l'estensione della cedolare secca sugli affitti, che tanti benefici ha portato nel settore abitativo. L'onere di questa misura – puramente teorico, visto che sarebbe compensato dal gettito fiscale determinato dalle nuove iniziative commerciali – è inferiore al 2 per cento del totale del gettito dell'imposizione sugli immobili".

La registrazione audio/video dell'audizione è disponibile sul sito Internet di Confedilizia.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

TUTTOCONDOMINIO

Ultime di giurisprudenza

Riscossione dei contributi condominiali e opposizione al decreto ingiuntivo

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve accogliere l'opposizione soltanto qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, *ex* art. 1137 cod. civ., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione.

Cass. ord. n. 7741 del 24.3.'17

Uso della cosa comune

La nozione di uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. – che in virtù del richiamo contenuto dell'art. 1139 cod. civ., è applicabile anche in materia di condominio negli edifici – non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che ciò sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condòmino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condòmini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Cass. sent. n. 7544 del 23.3.'17

Legittimazione dell'amministratore a resistere in giudizio

L'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientrano fra le sue attribuzioni.

Cass. sent. n. 7095 del 20. 3.'17

CONFEDILIZIA: LA PRIORITÀ NON È LA RIFORMA DEL CATASTO MA LA RIDUZIONE DELLA TASSAZIONE

"La priorità del settore immobiliare non è la riforma del Catasto, ma una significativa riduzione della tassazione, arrivata a circa 50 miliardi di euro all'anno, in gran parte di natura patrimoniale". Lo ha detto – intervenendo a Unomattina su Rai 1, intervistato da Franco Di Mare – il presidente di Confedilizia.

"Nel giugno del 2015 – ha aggiunto Spaziani Testa – il presidente Renzi aveva ritirato il provvedimento che stava per essere approvato dal Consiglio dei ministri perché esso non conteneva le necessarie garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, che avrebbero effetti anche sulle prime case (imposte sulla compravendita e calcolo Isee). Quella legge delega è scaduta, ma di una revisione del Catasto si potrà discutere solo quando – attraverso disposizioni chiare e trasparenti – sarà garantita, oltre all'attuazione del principio di invarianza di gettito, la possibilità di verificare ed eventualmente contestare l'aggiornamento catastale di ogni singolo immobile".

"In ogni caso – ha concluso il presidente di Confedilizia – parlare di Catasto porta ad eludere il vero problema, che è quello della necessità di correggere gli errori compiuti a partire dalla manovra Monti, che – oltre ad introdurre la tassazione sulla prima casa, successivamente eliminata dal Governo Renzi (salvo centomila abitazioni) – ha triplicato l'imposizione su tutti gli altri immobili (case affittate, anche a canone agevolato, negozi, uffici ecc.). Correggere questi errori è la vera priorità del settore immobiliare".

Link all'intervista su Rai 1: ***www.confedilizia.it/confedilizia-unomattina***

Civati e Bersani hanno un programma: più tasse

Pier Luigi Bersani e Pippo Civati si ritrovano. "Prepariamo giorni migliori", dice la locandina del dialogo a due del 26 aprile scorso al centro congressi di Via Alibert.

"Torniamo sui diritti del lavoro, sull'universalismo del welfare, sulla progressività fiscale, sugli investimenti per dare lavoro...", dice Bersani. "Dobbiamo essere l'innesco, la miccia di un nuovo centrosinistra. Noi siamo nati per questo, credo che la possibilità ci sia. Vedo in giro per l'Italia tante energie disposte a muoversi, dobbiamo tutti essere generosi. Nessuno vuole fare partitini, dobbiamo suscitare le energie di un centrosinistra nuovo. Poi qualche gufo dice che non ce la facciamo ma avremo comunque fatto il nostro dovere nel provare", aggiunge Bersani, che lancia un programma tutto nuovo e all'avanguardia, e che piace da matti a Civati: aumentare le tasse.

"Serve maggiore progressività fiscale", dice l'ex compagno di rottamazione di Renzi. L'ex segretario del Pd annuisce, è d'accordo: servono più tasse. "La sinistra ha perso tempo, non ha rielaborato le sue posizioni di fronte alle sfide della globalizzazione. Ma per fare la sinistra ci vuole pensiero. Per esempio abbiamo fatto un discorso troppo leggero sulle tasse… 'Meno tasse per tutti'. Ma questa non è sinistra, perché fai parti uguali fra disuguali. Su quel punto dobbiamo tornare a parlare con una certa pertinenza di fedeltà e progressività fiscale". Bersani poi recupera un'antica parola d'ordine della sinistra: la patrimoniale. "Siamo l'unico Paese che non ha una tassazione sui patrimoni". Una grande alleanza più tasse e anti-liberista, insomma, sta per nascere.

da *IL FOGLIO*, 27.4.'17

Restare giovani si può

Gli studi scientifici condotti negli ultimi quindici anni hanno dimostrato che il nostro organo principe, il cervello, ha una straordinaria plasticità ed è capace di attivare nuove connessioni in qualsiasi età della vita, anche nel suo periodo più maturo, purché sia tenuto in costante allenamento e in connessione continua con l'ambiente circostante, proprio come un muscolo, che più lavora più si rinforza.

Eppure, nella percezione comune, la vecchiaia è ancora sinonimo di decadenza fisica e mentale ed un cervello allenato non invecchia e non perde la sua capacità di riprodurre neuroni, è altrettanto vero che il condizionamento negativo, che una persona matura subisce dalla società che lo circonda, ne frena inesorabilmente la tensione positiva, facendogli percepire, e perciò vivere, gli anni della seconda maturità come anni di rinunce, divieti e, soprattutto, paura. In realtà proprio dopo una certa età si consolidano alcune capacità di adattamento e resistenza positiva, punti di riferimento fondamentali per vivere bene: la saggezza e la resilienza.

Gli autori di questo libro propongono una vera e propria strategia per imparare a vivere bene gli anni della maturità attraverso dieci principi, dieci "pillole di saggezza", cui ispirarsi e intorno ai quali compiere un percorso personale di conoscenza e di consapevolezza.

Nel libro anche tre importanti testimonianze, esempi viventi di quell'invecchiamento attivo e straordinaria vitalità.

TUTTOCONDOMINIO

Calcolo del numero dei condòmini

Un interrogativo frequente sul quale è bene fare chiarezza concerne il calcolo del numero dei condòmini. Le perplessità riguardano, in particolare, come devono essere conteggiati i comproprietari della stessa unità immobiliare o il proprietario di più unità immobiliari. E ciò, al fine di stabilire, per esempio, se vi sia l'obbligo (che scatta – ai sensi dell'art. 1129 cod. civ. – quando i condòmini siano almeno nove) di nominare l'amministratore ovvero l'obbligo (che ricorre – ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. – quando i condòmini siano più di dieci) di formare il regolamento condominiale.

Occorre, allora, sapere che, ai fini del calcolo in questione, va tenuto presente il numero delle unità immobiliari in proprietà separata e distinta rispetto alle altre. Ne consegue che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino.

L'amore è come un mare

Il vero amore non finisce, resta sempre. Come un mare. Calmo o agitato, increspato od ondoso, tempestoso o assolato. Ma pur sempre un mare.

Yonathan Netanyahu

CONDOMINIO IN PILLOLE

Giudizio sulla revoca dell'amministratore

Sulla revoca dell'amministratore è competente a giudicare il tribunale, che decide "in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente". Così stabilisce l'art. 64 delle disp. att. cod. civ., nel testo stabilito dalla riforma del condominio. Contro il provvedimento del tribunale è possibile proporre reclamo alla Corte d'appello, entro dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione dell'atto.

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa di Corrado Sforza Fogliani*

Riscaldamento ecco la guida

Come noto, entro il prossimo 30 giugno (in seguito al differimento del Milleproroghe), in ogni condominio si dovrà verificare se sussista o meno l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

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, e in precedenza occorre svolgere la complessa attività preparatoria.

Per l'analisi della situazione dei singoli condominii 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.

**Presidente Centro studi Confedilizia*
Twitter @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 8.4.'17

Quei balconi della discordia

Il criterio da adottare per la ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione e la ristrutturazione dei balconi, è un aspetto che riveste notevole importanza in ambito condominiale ed è spesso oggetto di accese discussioni tra i condòmini. È bene quindi, in questa sede, fare il punto della situazione. Chiariamo subito che non vi sono dubbi sul fatto che competa ai proprietari dei balconi la spesa relativa alla manutenzione e al rifacimento del piano di calpestio e delle ringhiere. Perplessità sono sorte invece in merito ai frontalini, cioè alla parte anteriore verticale della struttura portante (cosiddetta soletta) che sostiene i balconi. L'orientamento prevalente è comunque nel senso di ritenere tali superfici di proprietà comune (e quindi le relative spese di manutenzione a carico di tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ex art. 1123, primo comma, codice civile), ove svolgano una prevalente funzione estetica per l'edificio (cfr., fra le altre, Cassazione, sentenza n. 8159 del 7.9.'96). Più complessa la questione delle spese della soletta. La giurisprudenza (Cassazione sentenza n. 11154 del 24.12.'94 e, più recentemente, n. 15913 del 17.7.'07) ha distinto tra balconi aggettanti, cioè quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio, e balconi a castello, o anche detti a "tasca", che sono quelli incassati nella struttura del fabbricato. E solo per questi ultimi — in ragione della funzione di sostegno che, in tal caso, la soletta è chiamata a svolgere — ha ritenuto applicabile la disciplina di cui all'art. 1125 del codice civile.

I poggioli aggettanti sono stati, invece, considerati «autonomi rispetto ai piani sovrapposti» e, quindi, anche per la loro parte sottostante, di esclusiva appartenenza dei proprietari degli immobili cui accedono; proprietari sui quali gravano, quindi, le relative spese di manutenzione. A patto che un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente.

**Presidente Centro studi Confedilizia*
Twitter @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 29.4.'17

Amministratori di condominio Entratel

Al fine di correggere alcune informazioni errate in circolazione, si precisa che – come da ultimo confermato dall'Agenzia delle entrate – gli amministratori di condominio non possono richiedere l'abilitazione al servizio telematico Entratel per l'invio delle dichiarazioni fiscali (ad esempio il modello 770 che presentano per conto del condominio sostituto di imposta), salvo che non appartengano ad alcune specifiche categorie di soggetti indicati dalla normativa (iscritti nell'albo dei dottori commercialisti, dei consulenti del lavoro ecc.) o non si tratti di soggetti "che esercitano abitualmente l'attività di consulenza fiscale" (e cioè che svolgano l'attività di "tributarista").

COSTO CORSI *ON LINE* 200 EURO E 40 EURO

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi

Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: ***200 euro oltre Iva****

Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: ***40 euro oltre Iva****

Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

**compreso l'esame finale*

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762
www.latribuna.it
redazione@latribuna.it

CONFEDILIZIA

AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

AMMINISTRATORI A PROFESSIONE NON ESCLUSIVA

La Confedilizia si rivolge a voi specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÚ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito www.confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

Ultime di giurisprudenza

Determinazione della competenza per valore

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condòmino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua totalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condòmino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità.

Cass. ord. n. 7140 del 20.3.'17

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

Incorporazione del pianerottolo condominiale

Può capitare che un condòmino, approfittando della particolare posizione o conformazione del pianerottolo condominiale, ne incorpori una parte nella sua unità immobiliare, così da ingrandirla. La fattispecie non è rara come può sembrare, al punto che risultano diversi contenziosi in materia arrivati all'attenzione della Cassazione, la quale comunque si è sempre espressa per l'illegittimità di un comportamento del genere.

Secondo i giudici di legittimità, infatti, i pianerottoli, costituendo componenti essenziali delle scale condominiali, sono per presunzione di legge – salvo diverso titolo – comuni tra tutti i condòmini. Con la conseguenza che non possono essere incorporati nella proprietà esclusiva del singolo condòmino, venendo a rappresentare tale incorporazione "un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condòmini" (cfr., *ex multis*, sent. n. 7704 del 2.8.'90).

Sono precisazioni – certamente condivisibili e che non possono dirsi superate dopo l'entrata in vigore della legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12), la quale nulla ha innovato in punto – che i condòmini interessati ad un'operazione del genere è il caso tengano nella massima considerazione, onde evitare di essere coinvolti in contenziosi che – sulla base, come abbiamo visto, di quanto affermato dalla giurisprudenza – sembrerebbero dall'esito scontato.

Le ringhiere del lastrico solare

Un dubbio ricorrente, in ambito condominiale, riguarda le spese di spettanza del condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, e ciò, in particolare, allorché tali spese concernino elementi che non svolgano funzione di copertura dell'edificio come le ringhiere: in tal caso, infatti si pone il problema se vadano comunque applicati i criteri di riparto di cui all'art. 1126 cod. civ.

È bene aver presente allora – precisato preliminarmente che per lastrico solare è da intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell'edificio e che, a mente dell'art. 1126 cod. civ. (norma non toccata dalla legge di riforma), le relative riparazioni sono da porsi a carico dei condòmini ai quali detto lastrico serva da copertura, in proporzione dei due terzi, ed a carico del titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo – che, secondo la giurisprudenza, sono da ritenersi "a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura", mentre "tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti", secondo la proporzione di cui al citato art. 1126 cod. civ. (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2726 del 25.2.'02).

Venendo al caso che ci occupa, deriva, dunque, da quanto precede che spese collegate ad elementi non finalizzati alla copertura dell'edificio, quali, le ringhiere, non possano che gravare, unicamente, in capo al condòmino che abbia l'uso esclusivo del lastrico. Ciò sempreché – ben inteso – un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

il quesito

Mediazione obbligatoria per le controversie condominiali

Con la reintroduzione della mediazione obbligatoria per le controversie in materia di condominio (art. 5, co. 1, D. Lgs. 4.3.2010, n. 28), il legislatore ha voluto introdurre un filtro per tutte tali controversie, indirizzandole prima in una sede dove se ne tenta la conciliazione; qualora ciò non riesca, si potrà poi portare la questione davanti al giudice. Per controversie in materia condominiale si intendono tutte quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del codice civile in materia (dall'art. 1117 al 1139) e degli artt. da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice (lo prevede l'art. 71 quater).

Ad esempio, le controversie relative a: impugnazione delle delibere, qualunque sia la modalità di assunzione e/o l'oggetto della decisione assembleare; ripartizione delle spese; natura esclusiva e/o comune di beni e/o impianti; innovazioni; opere eseguite dal singolo condòmino sulla proprietà esclusiva; dissenso alle liti; rimborso di anticipazioni per spese urgenti effettuate dal singolo condòmino; approvazione e/o interpretazione del regolamento di condominio; scioglimento del condominio; approvazione delle tabelle millesimali e loro revisione; sanzioni per inosservanza del regolamento.

Potremo avere contrapposti tra di loro due o più partecipanti al condominio, oppure qualche condòmino da una parte ed il condominio dall'altra. Dovrebbero essere escluse dalla mediazione obbligatoria (ma ammesse a quella facoltativa) le controversie in cui il condominio è chiamato in causa da terzi che hanno eseguito lavori di manutenzione oppure hanno fornito servizi o, secondo la stessa logica, quelle in cui il condominio vuole far causa a tali ditte esterne.

Alla mediazione partecipa l'amministratore, previa delibera assembleare che (a maggioranza degli intervenuti e con almeno la metà del valore dell'edificio) lo autorizzi a partecipare; la proposta di mediazione deve poi essere approvata dall'assemblea con la stessa maggioranza, altrimenti si intende come non accettata e la vertenza può proseguire davanti al Giudice di Pace od al Tribunale, secondo la competenza prevista dal codice di procedura civile per ciascuno.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 18.5.'15

TUTTOCONDOMINIO

LA PRIVACY IN CONDOMINIO
a cura di Ugo Pacifici Noja

Corrispondenza epistolare

Anche chi non abbia confidenza con le norme in materia di *privacy*, sa che una particolare tutela è offerta dal legislatore in tema di corrispondenza epistolare. La Costituzione stabilisce infatti all'articolo 15 il principio della libertà della segretezza della corrispondenza, stabilendo al tempo stesso l'inviolabilità di questa. Tale tutela, com'è noto, si evince pure dalla lettura dell'articolo 616 del codice penale, che contempla espressamente il caso di chi sottragga, distragga, distrugga, sopprima, prenda comunque cognizione del contenuto di una corrispondenza chiusa a lui non diretta.

Nei condominii in cui esista un incaricato delle funzioni di custodia dello stabile, è a questi normalmente affidato il compito di distribuire la corrispondenza "ordinaria"(confronta articolo 21, del C.C.N.L. Portieri e custodi stipulato da Confedilizia con CGIL-CISL-UIL).

Chi svolge funzioni di portiere o custode ha ricevuto prima di entrare in servizio apposite indicazioni.

È corretto inoltre affermare che anche sul portiere incombano i doveri di riservatezza relativi alle informazioni di cui lo stesso possa essere entrato a conoscenza per ragione delle proprie funzioni.

Del pari evidentemente gli obblighi rispetto alla segretezza incombono sull'amministratore in primo luogo, e su tutti coloro che – a titolo di varia collaborazione con l'amministratore – vengano a conoscenza di elementi relativi al condominio di uno stabile aventi il carattere precipuo della riservatezza.

La responsabilità, evidentemente, in termini di *privacy* termina per il portiere nel momento in cui lo stesso ponga nella cassetta delle lettere del singolo condòmino la corrispondenza a questi indirizzata. Non si può ritenere legittima la richiesta eventualmente rivolta al portiere dal condòmino di consegnare direttamente a proprie mani la corrispondenza stessa, per evitare che questa possa essere trafugata o comunque fatta oggetto di illegali ispezioni.

Si tratta infatti di una procedura irrituale che esorbita dalle normali mansioni di portiere, di cui bisognerà investire appositamente l'amministratore, che risponderà a una richiesta di tal genere tenendo nella giusta considerazione tutti gli elementi che a questa attengano (numero di condòmini che abbiano fatto una tale richiesta, possibilità di inserire una batteria di caselle postali in uno spazio distinto dalla guardiola e che non rientri nell'alloggio del portiere).

» La lente sulla casa — di Corrado Sforza Fogliani*

L'amministratore deve aggiornarsi

Cosa accade se un amministratore di condominio non svolga con regolarità, negli anni, l'attività obbligatoria di formazione periodica? Sul punto la legge nulla dispone. Ed eventuali richiami a comportamenti analoghi tenuti da professionisti (come, in ipotesi, gli avvocati) non sono conferenti. La soluzione al quesito sembra potersi trovare, invece, dando rilievo al complessivo comportamento dell'interessato. Così, la delibera con cui venisse nominato amministratore (non del proprio condominio) una persona che avesse difettato di svolgere, con regolarità, l'attività di formazione periodica potrebbe ritenersi annullabile laddove, sulla base di una valutazione d'insieme, emergesse un'inadempienza non episodica o, comunque, tale da non consentire di ritenere, in concreto, l'interessato in possesso di quella preparazione alla quale l'introduzione dell'aggiornamento annuale obbligatorio, all'evidenza, mira.

Tale valutazione spetterebbe, naturalmente, all'autorità giudiziaria investita della questione.Stesso discorso con riguardo alla revoca: il giudice chiamato a pronunciarsi sul ricorso di un condòmino per la revoca dell'amministratore – ma la cosa può ripetersi con riferimento ad un giudizio in cui si discuta dell'esistenza (o meno) della giusta causa a fondamento di una delibera di revoca assunta dall'assemblea – avrebbe comunque la possibilità di effettuare una valutazione di merito e, sulla base della condotta complessiva dell'interessato, ritenere revocabile o meno il mandato. Per un approfondimento si rinvia a Confedilizia notizie del giugno 2016.

**Presidente*
Centro studi Confedilizia
Twitter: @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 22.4.'17

» La lente sulla casa — di Corrado Sforza Fogliani*

Il compenso dell'amministratore

Del compenso dell'amministratore di condominio già ci siamo occupati in questa rubrica. Nella circostanza evidenziavamo, in particolare, come chi svolga tale attività debba, ora, portare a conoscenza dell'assemblea (affinché l'accetti), in sede di conferimento (o di rinnovo) dell'incarico, la retribuzione richiesta, sia per le competenze relative a prestazioni di carattere ordinario sia per quelle relative ad attività di natura straordinaria. E questo, a seguito della riscrittura, ad opera della legge di riforma, dell'articolo 1129 del codice civile secondo cui l'amministratore, «all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo deve specificare analiticamente» l'importo dovuto a titolo di compenso; pena: la «nullità della nomina stessa».

Ciò posto, torniamo nuovamente sull'argomento per sottolineare l'importanza di definire in sede assembleare la periodicità con cui l'amministratore possa incassare il proprio compenso. Infatti, in assenza di una decisione sul punto (oppure di una norma del regolamento che tratti della questione), deve ritenersi – anche sulla base della disciplina sul mandato, alla quale lo stesso articolo del codice civile rimanda per regolare i rapporti tra condòmini e amministrazione condominiale (e da cui non emerge, salvo naturalmente diverso accordo tra le parti, la possibilità di un pagamento frazionato del compenso concordato) – che l'amministratore non possa percepire quanto convenuto se non alla scadenza (annuale) dell'incarico. Con l'effetto che eventuali incassi in corso di mandato potrebbero essere ritenuti illegittimi e quindi causare all'interessato problemi di vario genere (anche di natura penale). Problemi che, necessariamente, si proietterebbero sulla compagine condominiale, la quale verrebbe ad essere coinvolta in complessi contenziosi.

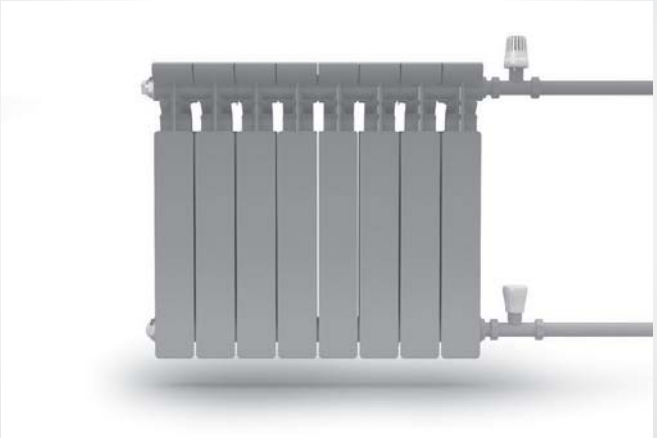
**Presidente Centro studi Confedilizia*
Twitter @SforzaFogliani

da *il Giornale*, 25.3.'17

30 GIUGNO 2017

TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

ULTIMA CHIAMATA PER I CONDOMINII



Tutte le informazioni e ogni assistenza presso le Associazioni territoriali di Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

Diritto di godere di un bene condominiale in egual misura

È opinione diffusa che un condòmino proprietario di una piccola unità immobiliare e un condòmino proprietario, nello stesso fabbricato, di un immobile di grandi dimensioni non abbiano diritto di godere in egual misura dei beni comuni. Si tratta, tuttavia, di una errata convinzione.

Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, l'uso della cosa comune da parte del singolo condòmino prescinde dal valore della sua quota di proprietà. In particolare, secondo la Cassazione, la regolamentazione dell'uso della cosa comune "deve seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condòmini stabilito dall'art. 1102 cod. civ., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri" (cfr. sent. n. 26226 del 7.12.'06).

In concreto, ciò significa, che il proprietario di una unità immobiliare cui è attribuito il doppio dei valori millesimali di un altro immobile presente nello stesso condominio non potrà sol per questo pretendere, nei confronti del proprietario di quest'ultimo immobile, di utilizzare più intensamente il cortile condominiale parcheggiandovi, in ipotesi, un maggior numero di autovetture. E lo stesso discorso può ripetersi per ogni bene comune a disposizione della compagine condominiale. Ciò, naturalmente, salvo che un regolamento condominiale di origine contrattuale non disponga diversamente in materia.

Per completezza riteniamo, peraltro, utile ricordare che il citato art. 1102 cod. civ. – norma non toccata dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) – prevede che ciascun partecipe possa "servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso". Con riguardo a quest'ultimo limite, va evidenziato che – secondo la giurisprudenza – "la nozione di pari uso della cosa comune "non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione" (cfr. Cass. sent. n. 1499 del 12.2.'98, e, più recentemente, nello stesso senso cfr. Cass. sent. n. 4617 del 27.2.'07 e Cass. sent. n. 7544 del 23.3.'17). Per quanto attiene, invece, al divieto di alterazione della destinazione del bene comune, occorre sottolineare che – per la magistratura – la "destinazione" che ciascun partecipe non può alterare deve essere determinata attraverso elementi economici, giuridici e di fatto (Cass. sent. n. 4397 del 22.11.'76), mentre – sempre secondo i giudici – sussiste "alterazione" dei beni comuni solo allorché le modificazioni apportate a tali beni rendano impossibile o comunque pregiudichino apprezzabilmente la loro funzione originaria, e non già quando l'utilità tratta dal singolo condòmino si aggiunga a quella originaria, cioè quando il godimento del singolo condòmino, pur potenziato e reso più comodo, lasci immutata la consistenza e la destinazione originaria (in tal senso, cfr., fra le altre, Cass. sent. 11936 del 23.10.'99).

Per un ulteriore approfondimento circa i limiti posti dal predetto art. 1102 cod. civ. all'uso dei beni comuni si rinvia a *Confedilizia notizie* di gennaio e febbraio 2017.

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI CONFEDILIZIA

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

Errore attribuire al giudice di pace tutte le cause condominiali

La sottrazione alla magistratura togata, con attribuzione ai giudici di pace, di tutte le cause in materia di condominio creerebbe le condizioni per un aumento esponenziale del contenzioso in sede di impugnazione. Lo ha evidenziato Confedilizia sulla base di quanto contenuto nello schema di decreto legislativo attuativo della legge delega di riforma della magistratura onoraria approvato, in via preliminare, dal Consiglio dei Ministri.

Confedilizia ha osservato che le controversie in una materia in continua evoluzione come quella condominiale – per di più recentemente riformata – sono particolarmente delicate, poiché interessano diritti fondamentali delle persone e, spesso, questioni economiche di rilevante entità. Sono, inoltre, frequentemente caratterizzate da notevole complessità giuridica, come dimostra il fatto che molte cause, specie negli ultimi anni, hanno dovuto essere risolte dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Mentre lo schema oggi all'esame in via preliminare non fa alcun distinguo né con riguardo al valore né alla tipologia del contenzioso. E ciò, in evidente contrasto con quanto dichiarato da rappresentanti del Governo sia in Parlamento sia sui media, che si erano impegnati a limitare, in sede di esercizio della delega, la competenza dei giudici di pace in materia condominiale.

Confedilizia auspica che il provvedimento, prima della sua approvazione definitiva, venga modificato secondo gli impegni assunti dal Governo di modo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata.

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

Registro di anagrafe condominiale e prove documentali delle informazioni rese

Su queste colonne abbiamo trattato più volte del registro di anagrafe condominiale disciplinato dall'art. 1130 cod. civ. Torniamo, ora, sull'argomento per evidenziare come i condòmini non siano tenuti a fornire prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta di tale registro.

Sul punto l'Autorità per la protezione dei dati personali ha osservato, infatti, che, in base alla disciplina sulla privacy, l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, pertanto, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio — siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari — chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati (cfr. comunicato stampa del 23.4.'14: "Trasparenza e privacy nel condominio: i chiarimenti del Garante").

Si tratta di una puntualizzazione importante (confermata, peraltro, dal Garante anche più recentemente con provvedimento n. 106 del 19.2.'15) che dà, all'evidenza, un'inequivocabile indicazione tanto agli amministratori, su come formare il registro in questione, quanto ai condòmini, su come rispondere nel caso ricevano, ai fini dell'anagrafe condominiale, una richiesta di copia dell'atto di acquisto del loro immobile.

TUTTOCONDOMINIO

il quesito

L'assemblea di condominio quando non c'è la contabilizzazione

Negli edifici in cui non erano ancora stati eseguiti i lavori della contabilizzazione e termoregolazione entro la fine del 2016 e che ora hanno tempo per ottemperare fino al 30 giugno 2017 (in seguito alla proroga intervenuta), si stanno svolgendo le assemblee per decidere il da farsi alla luce del Lgs. 102/2014 come modificato dal D. Lgs. 141/2016.

L'amministratore dovrebbe fare in assemblea una relazione sullo stato della normativa ed, in seguito, l'assemblea dovrebbe incaricare un tecnico abilitato affinché identifichi il tipo di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda come esistente, il tipo di distribuzione: a colonne montanti o a zone, la presenza eventuale di corpi scaldanti di tipo diverso o altre circostanze palesi che potrebbero impedire l'istallazione della termoregolazione e contabilizzazione.

In particolare, dovrebbe individuare gli eventuali casi di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, ai sensi quanto previsto dall'art. 9, comma 5, lettere b) e c) del D. Lgs. 102/2014, come modificato dal D. Lgs. 141/2016 e, nel caso di sussistenza di tali casi di esenzione, dovrebbe riportarli in apposita relazione tecnica.

L'assemblea dovrebbe anche determinare il compenso del tecnico per tale verifica preliminare che potrebbe esentare l'edificio da ogni incombente successivo, avendo cura di convenire (col tecnico) che il compenso comprenderà -anche- la sua partecipazione all'assemblea per la spiegazione delle conclusioni tecniche raggiunte e per rispondere ai chiarimenti dei condòmini.

L'assemblea deve prevedere che, nell'ipotesi di giudizio di sussistenza degli obblighi di contabilizzazione e termoregolazione (che dovrà essere accompagnato e supportato da ogni utile spiegazione del tecnico incaricato), il tecnico prepari il progetto di massima degli interventi e lo presenti presso i competenti uffici, prepari il contratto - capitolato delle opere e la specifica di fornitura ed installazione dei contabilizzatori e delle termovalvole, tenendo informato l'amministratore che, unitamente ai condòmini, potrà poi richiedere preventivi alle ditte per le varie opere.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 1.5.'17

OKKUPAZIONI (ANCORA) PIU' TOLLERATE. PER LEGGE

Il governo agevola l'esproprio proletario

Occupano casa: bravi

In Gazzetta Ufficiale pubblicata una legge che, per ragioni di ordine pubblico, autorizza i prefetti a fermare lo sgombero degli immobili ordinati dai magistrati e permette agli abusivi di aprire contratti per acqua, luce e gas

da *Libero*, 23.4.'17

Il quotidiano *Libero* ha dato grande risalto alla denuncia di Confedilizia sull'abbassamento della guardia a proposito di occupazioni abusive disposto con il cosiddetto decreto sicurezza.

CINGUETTII
www.confedilizia.it

«Non si può conoscere veramente la natura e il carattere di un uomo fino a che non lo si vede gestire il potere» (Sofocle, La Verità 17.12.'16)

Il malfunzionamento delle Poste (pubbliche) crea lavoro, ed efficienza. Nascono come funghi le Poste private

In un albergo a la page: "Per rispetto all'ambiente, cambieremo le lenzuola ogni 3 giorni". Così, non ci cambiano le lenzuola e dobbiamo anche ringraziarli.

il quesito

Assemblea di condominio: novità per spedire la delibera e impugnarla

La giurisprudenza ha sempre ritenuto che, nel caso del destinatario assente, la comunicazione del verbale assembleare (ed anche l'avviso di convocazione dell'assemblea) in quanto atti recettizi, ai sensi dell'art. 1335 cod. civ. si reputano conosciute quando giungono all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia. Se assente, si è sempre ritenuto che ciò avvenisse dal tempo del rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, e non già con il momento in cui la missiva gli venisse poi fisicamente consegnata dall'ufficio postale a chi fosse andato a ritirarla (da ultimo, Cassazione, sent. 22311 del 3.11.2016).

In caso di assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), si è sempre ritenuto che la raccomandata producesse effetto dal momento in cui veniva rilasciato l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale. La prova dell'avvenuto recapito della lettera raccomandata, contenente il verbale dell'assemblea condominiale, all'indirizzo del condomino assente all'adunanza, comportava quindi l'insorgenza della presunzione di conoscenza e faceva decorrere il termine dell'art. 1137 cod. civ. (di trenta giorni) per l'impugnazione della delibera (Cass. 7.4.2016, n. 6813). Con la sentenza n. 25791 del 14.12.2016, la Cassazione ha creato un contrasto con i principi sopra affermati, aprendo la via ad una diversa interpretazione in ordine al momento in cui può ritenersi perfezionata la conoscenza di quanto spedito (convocazione o verbale di assemblea) e che prende spunto dalle notificazioni effettuate a mezzo posta, ai sensi dell'art. 8, Legge n. 890/1982, per le notificazioni degli atti giudiziari (anche se questi non lo sono). La comunicazione si reputa come eseguita decorsi dieci giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza o dalla data del ritiro del piego in posta, se anteriore.

Sentenza pesante, che - di fatto - sposta in avanti il termine di impugnazione della delibera, fino a dieci giorni, in caso di destinatario assente e costringe gli amministratori a spedire le convocazioni di assemblea con più largo anticipo.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da *LA STAMPA*, 3.4.'17

SEGNALAZIONI

Atlante 2017 geopolitico del Mediterraneo, a cura di Francesco Anghelone e Andrea Ungari, pref. di Antonio Iodice, intr. di Andrea Margelletti, bordeaux ed., pp. 384 con ill.

Storia e cronaca sui versanti asiatico e africano del Mediterraneo, con ricchezza di riflessioni in vari settori politici ed economici, utili per comprendere il divenire e l'attualità di tanti Paesi, anche in rapporto col resto del mondo.

Giuseppe Campione, *Messina… qui comincia la Sicilia. "Topografia della memoria"*, pres. di Francesco Mercadante, postscriptum di Girolamo Cotroneo, Studium ed., pp. 328

Densi saggi incentrati sulla città di Messina, fra storia e geografia, urbanistica e politica, dalla ricostruzione dopo il sisma ai complessi rapporti con dintorni, ponte e Calabria.

Domenico Fisichella, *Sovranità e diritto naturale in Joseph de Maistre*, Pagine ed., pp. 240

L'autore, il massimo esperto del pensiero politico di de Maistre, ne ricostruisce i tratti salienti, inserendoli in una visione storica che abbraccia millenni e che non trascura problemi contemporanei.

Giampaolo Pansa, *L'Italia non c'è più*, Rizzoli ed., pp. 322

Episodi, personaggi, ricordi dell'Italia dalla seconda guerra mondiale a oggi, con dichiarata nostalgia per "come eravamo" e scarsa passione per "come siamo", denunciando il declino civile e di costume della nazione.

Loris Andreatini, *Robe da condominio*, Il Mio Libro ed., pp. 206

La storia di un aspirante amministratore condominiale e una serie di vicissitudini quotidiane, sempre collegate al condominio, con spiritosi ritratti di condòmini.

Margherita Bonomo, Giancarlo Poidomani, *"L'Italia chiamò"*, Carocci ed., pp. 206

La Sicilia nella prima guerra mondiale, fra richiamati alle armi, caduti, profughi, prigionieri: si fanno parlare donne, ragazzi e uomini comuni, anche per rimarcare ruolo e presenza dei siciliani nel conflitto e nella stessa economia di guerra.

Enrico Sirotti Gaudenzi, *Banche. Riforma e disciplina*, Primiceri ed., pp. 388

Le recenti riforme in materia bancaria, con analisi di molteplici provvedimenti, dal cosiddetto salva banche alla riforma delle popolari, dal credito cooperativo al fondo Atlante, fino a tutto il 2016.

Iscrivi un nuovo condominio a Confedilizia

Per il condominio
tutta la nostra assistenza e consulenza

Per te
l'assicurazione gratuita contro la responsabilità civile (R.C. professionale)

Non perdere quest'opportunità
Affrettati a contattare la sede Confedilizia più vicina

Telefoni e riferimenti sul sito www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 febbraio	2016	- febbraio	2017	1,5 %	1,125%
Variazione marzo	2016	- marzo	2017	1,4 %	1,050%

VARIAZIONE BIENNALE

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

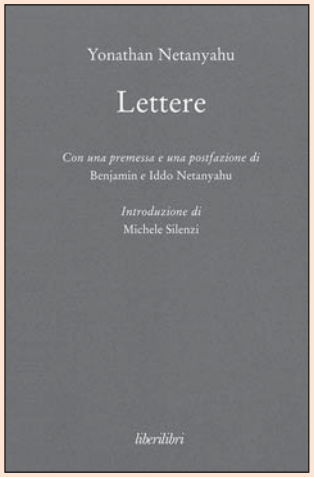
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione ottobre	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%
Variazione febbraio	2016	- febbraio	2017	1,6%
Variazione marzo	2016	- marzo	2017	1,4%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Lettere* di Yonathan Netanyahu, con una premessa e una postfazione di Benjamin e Iddo Netanyahu, introduzione di Michele Silenzi, edito da *liberilibri*

Il buon Israeliano

Spero con tutto il cuore che la mia mano migliorerà abbastanza per essere in grado di ritornare tra i riservisti. È importante perché questo è il dovere di ogni buon ebreo o, almeno, di ogni buon israeliano, visto che gli ebrei stanno perdendo i loro legami con Israele.

Yonathan Netanyahu

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 27
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 maggio 2017

Il numero di aprile 2017 è stato postalizzato il 18.4.2017