

All'interno

EDITORIALE Il mondo immobiliare e la politica (pag. 2)

● S.C.I.A. e demolizione (2)

● Locazione, condominio e convivenza di fatto (7)

●  **ASSOCIAZIONE AMICI VERI** (8 e 11)
- Neve, freddo e paltò
- Acqua e sapone per il pelo

● La politica dia risposte sull'immobiliare (11)

● I TESTI STAMPATI DEI CORSI ON-LINE (12)

● RIFLETTERE SUL SISTEMA CONSORZI DI BONIFICA (13)

● Quel "mattoncino" che manca alla ripresa (14)

● 10 proposte per il rilancio del settore immobiliare (16-17)

● Le ferie solidali (19)

● Compra un appartamento e lo paga con i bitcoin (21)

● Portale vendite pubbliche (22)

● I braccialetti di Amazon (22)

● Brexit e Trump, il fallimento del progressismo (23)

● La confisca non si evita con il Trust (25)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Proprietari e delibere - Come usare il conto corrente - Così hanno ridotto la proprietà - Avviso di convocazione - Codice del consumo e del condominio - I prezzi delle case diminuiscono solo in Italia - Revoca amministratore - Canne fumarie - Obbligo corsi di formazione - Chi paga i danni se la braga si rompe.

10 PROPOSTE PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE

1 RIDUZIONE DELLA PRESSIONE FISCALE SUL COMPARTO IMMOBILIARE

2 SVILUPPO E RILANCIO DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE DA PARTE DI GESTORI PROFESSIONALI, IMPRESE E PRIVATI

3 ESTENSIONE DELLA CEDOLARE SECCA A TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE

4 GARANZIA PER IL LOCATORE DI RIENTRARE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE IN TEMPI CERTI

5 LIBERALIZZAZIONE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

6 STABILIZZAZIONE DEGLI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RIQUALIFICAZIONE, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMATIVA RIGUARDANTE I TITOLI EDILIZI

7 MISURE DI STIMOLO E DI SOSTEGNO ALLA RIGENERAZIONE URBANA

8 INCENTIVI FISCALI PER LE PERMUTE IMMOBILIARI

9 SVILUPPO DEL TURISMO ATTRAVERSO LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE PRIVATA

10 ISTITUZIONE, ALL'INTERNO DEL GOVERNO, DI UNA CABINA DI REGIA PER LO SVILUPPO IMMOBILIARE, LA CASA E L'EDILIZIA



CONFASSOCIAZIONI Immobiliare



ADSI Associazione Dimore Storiche Italiane



ASSINDATOCOLF ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE DEI TATTORI DI LAVORO DOMESTICO Associazione riciclatori



Associazione dei Periti e degli Esperti

EDITORIALE

Il mondo immobiliare e la politica

Che cosa propongono i partiti per rilanciare il settore immobiliare? Confedilizia sta svolgendo un ciclo di incontri finalizzati proprio a chiedere questo agli esponenti dei partiti che si candidano a guidare l'Italia ("Il mondo immobiliare incontra la politica" - tutte le informazioni sul nostro sito Internet).

È vero, ci sono i programmi. Ma non sempre da essi è possibile ricavare indicazioni chiare sulle intenzioni delle varie forze politiche.

Quel che è certo è che l'immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili (dall'Istat a Eurostat).

È necessario mettere in campo azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato. Confedilizia ha voluto dirlo - con le 10 proposte enunciate in prima pagina e illustrate all'interno del notiziario - insieme con le altre organizzazioni che compongono la filiera dell'immobiliare: da Fiaip (gli agenti immobiliari) a Finco (la Federazione che raggruppa le associazioni di categoria rappresentative dei comparti produttivi di beni, manutenzioni e servizi per le costruzioni); da Adsi (dimore storiche) ad Aspesi (imprenditori del settore immobiliare, professionisti e società di servizi operanti nell'attività immobiliare ed edilizia, società di facility management); da Gesticond (amministratori condominiali e immobiliari) ad Assindatcolf (datori di lavoro domestico).

La priorità, inutile dirlo, è quella fiscale. Bisogna intervenire per ridurre drasticamente il carico tributario sul comparto, giunto ormai a 50 miliardi di euro annui. Ma bisogna fare anche altro. Servono misure per il rilancio dell'investimento finalizzato all'affitto. Bisogna liberalizzare le locazioni commerciali. Vanno fornite maggiori garanzie ai proprietari di rientrare in possesso dell'immobile a fine contratto o in caso di morosità. Occorre incoraggiare, anziché ostacolare, lo sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare diffusa. Devono essere stabilizzati gli incentivi per gli interventi sugli immobili. È il momento di varare misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana.

In primo luogo, però, è necessario che l'immobiliare sia percepito per quello che è: un settore articolato di cui la politica deve finalmente comprendere il peso relevantissimo sul Pil del nostro Paese.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura del dott. Nicola Mastromatteo

Opere soggette a S.C.I.A.
e sanzione demolitoria

Il Consiglio di Stato - sez. VI, 15/01/2018, n. 193 - ha ribadito che, ai sensi dell'art. 57 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), all'abuso edilizio è applicabile la sola sanzione pecuniaria ove gli interventi realizzati in assenza o in difformità della S.C.I.A. siano, altresì, conformi agli strumenti urbanistici vigenti, come si evince dal combinato disposto dei co. 1 e 2 dell'art. 22 T.U. Edilizia (sul punto, Consiglio di Stato, sez. VI, 24/05/2015, n. 2873). Laddove, dunque, manchino i presupposti per l'intervento, come nel caso in cui l'opera sia stata posta in essere in violazione della normativa comunale, è ammessa l'adozione dell'ordinanza di demolizione.

Infatti, è vero che l'art. 57 del T.U. Edilizia (d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) in linea di massima prevede - per la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività - una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. L'ultimo comma del suddetto articolo, tuttavia, stabilisce che "Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36"; dunque, anche della sanzione demolitoria ove si realizzino i presupposti per l'applicazione della stessa.

ECCEZIONI
DI INCOSTITUZIONALITÀContributi
consorzi di bonifica
e beneficio fondiario

Con l'ordinanza del 12.6.'17, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 17.1.'18, n. 5, la Commissione tributaria provinciale di Cosenza ha sollevato eccezione di incostituzionalità avverso l'art. 23, lett. a), legge della Regione Calabria 25.7.'05, n. 11, in quanto prevede che i contributi consortili per le spese afferenti al conseguimento dei fini istituzionali, siano dovuti indipendentemente dal beneficio fondiario.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

Giovedì 15 febbraio,	ore 15 Bari
Sabato 24 febbraio,	ore 15 Massa Carrara
Sabato 10 marzo,	ore 15 Gorizia
Giovedì 15 marzo,	ore 15 Vicenza
Sabato 17 marzo,	ore 15 Catanzaro
Sabato 7 aprile,	ore 15 Imperia
Giovedì 12 aprile,	ore 15 Grosseto
Sabato 14 aprile,	ore 9 Piacenza
Sabato 21 aprile,	ore 15 Reggio Emilia
Sabato 28 aprile,	ore 15 Catania
Sabato 12 maggio,	ore 15 Forlì
Giovedì 17 maggio,	ore 15 Napoli
Giovedì 24 maggio,	ore 15 Ascoli Piceno
Giovedì 7 giugno,	ore 15 Roma
Sabato 16 giugno,	ore 15 Trieste
Giovedì 21 giugno,	ore 15 Lanciano
Giovedì 5 luglio,	ore 15 Palermo
Giovedì 19 luglio,	ore 15 Pescara
Sabato 28 luglio,	ore 15 Venezia
Sabato 22 settembre,	ore 9 Piacenza
Venerdì 28 settembre,	ore 15 Messina
Sabato 15 ottobre,	ore 15 Treviso
Sabato 27 ottobre,	ore 15 Pisa
Giovedì 15 novembre,	ore 15 Napoli
Sabato 24 novembre,	ore 15 Firenze
Giovedì 29 novembre,	ore 15 Ascoli Piceno
Giovedì 15 dicembre,	ore 15 Roma

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.

www.confedilizia.it

LEGGI
LA BACHECA-ARCHIVIO
DEI CINGUETTIIUna voce indipendente
e birichina
sulla vitaE UN MARE DI PUNGENTI
RIFLESSIONI
CONTRO IL PENSIERO
UNICOLinee guida
valutazione immobili

Sulla scia dei provvedimenti legislativi emanati per fronteggiare la gestione dei crediti anomali garantiti da immobili, è stato istituito presso l'Abi un coordinamento tecnico - con la partecipazione dei principali operatori del mercato immobiliare - al fine di contribuire a favorire l'efficienza delle procedure di vendita immobiliare.

Confedilizia ha partecipato con esperti a tale coordinamento e il 25 gennaio scorso, il Vicepresidente confederale Paolo Pietrolucci, nella prestigiosa cornice di Palazzo Altieri sede dell'Abi, ha sottoscritto il documento conclusivo che ha definito le linee guida per la valutazione degli immobili posti a garanzia dei crediti inesigibili.

Le Linee guida possono essere consultate, a richiesta, presso le Associazioni territoriali di Confedilizia.

PRIMO PIANO **Libero**

'NDRANGHETA

La Provincia di Reggio
continuava a pagare
i condannati per mafia

All'Azienda sanitaria provinciale di Reggio Calabria c'erano medici, infermieri e dirigenti condannati per associazione mafiosa e altri reati gravi che venivano regolarmente stipendiati ogni mese, anche dopo anni dalla sentenza. Solo ieri la direzione generale dell'Azienda se ne è accorta e ha congelato gli stipendi.

da Libero, 6.2.'18

Catasto aggiornato

Aggiornata la banca dati del catasto dei terreni ai fini del pagamento dei contributi in agricoltura.

L'Agenzia delle entrate, con un comunicato, ha diffuso l'elenco dei Comuni interessati dalle variazioni culturali. Le operazioni sono state eseguite sulla base del contenuto delle dichiarazioni rese dai soggetti interessati, nell'anno 2017, agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli, e messe a disposizione dell'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea). Gli elenchi delle particelle toccate dall'aggiornamento sono disponibili presso i Comuni per 60 giorni.

Il futuro della Chiesa

Benedetto XVI fu molto chiaro quando, nelle trasmissioni radiofoniche del 1969, disse che il futuro della Chiesa non risiederà in coloro che cercano affannosamente di adattarsi alle mode del momento e di lanciare slogan orecchiabili, ma nei santi, in grado di vedere più lontano degli altri perché rivolti a Dio.

Aldo Maria Valli

CANI DI CARTA



Felice Modica, Cani di Carta - Viaggio tra i protagonisti a quattro zampe immortalati nella letteratura, ed. *il Giornale*.

Da Bauschan di Mann a Mai più di Kafka, passando per Shakespeare e Calvino, a volte gli scrittori scelgono i cani come protagonisti delle loro storie. Lucrezio parlò dei cani "dal sonno leggero, nel loro affetto fedele", come Argo per Ulisse o Bencidò per il Principe di Salina nel "Gattopardo".

Steinbeck li amava, Lorenz li definì "un dono prezioso che impone obblighi morali non meno impegnativi dell'amicizia con un essere umano".

il graffio

I comunisti invidiano i «fascisti»

«CasaPound ha tenuto una conferenza stampa alla Camera: siamo allo sdoganamento totale dei neofascisti. Chiediamo alla presidente Boldrini e al presidente Mattarella di intervenire: non tutte le opinioni sono uguali, il fascismo e la xenofobia sono contrari alla nostra Costituzione». È la dichiarazione di Maurizio Acerbo, segretario di Rifondazione Comunista. Per tenere il Prc fuori da Montecitorio, invece, sono bastati gli elettori.

da *Libero*, 10.2.18

PERSONALITÀ

Catia Polidori da dieci anni alla Camera



Nata a Città di Castello (Perugia) il 3 luglio 1967, Catia Polidori si diploma al liceo linguistico, per laurearsi in scienze economiche e bancarie a Siena e ottenere poi un dottorato di ricerca in scienze della formazione. Imprenditrice, fa parte di vari consigli d'amministrazione, fra cui quelli della Polidori Costruzioni e di altre aziende di famiglia. Nel 2005 diventa vicepresidente dei giovani imprenditori della Confapi e due anni dopo presidente. È anche docente universitaria. È segretario esecutivo della Fondazione Italia-Usa, dal 2008.

Entra alla Camera nel 2008, lista del Pdl, circoscrizione Veneto 2. Fa parte della commissione Attività produttive. Nel 2010, seguendo Gianfranco Fini, aderisce a Futuro e libertà, ma presto abbandona il nuovo partito promuovendo le iniziative dei parlamentari cosiddetti "responsabili". Nel maggio 2011 è nominata sottosegretario allo Sviluppo economico, diventando in ottobre viceministro con delega al Commercio estero. Nel 2013 rientra alla Camera, lista del Pdl, circoscrizione Veneto 1. Aderisce a Fi al momento della ricostituzione del partito. Torna a far parte della commissione Attività produttive.

Abbondano i suoi interventi, sia in commissione sia in aula, su molti temi, in specie su questioni industriali, tanto nella trattazione di specifici progetti di legge quanto su più generali documenti, come il bilancio dello Stato. Viene notata la sua peculiare competenza tecnica nella politica industriale. Si occupa fra l'altro di consumi, tariffe, mercato.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.049,45
PORTIERI LETT. A2	1.049,45
PORTIERI LETT. A3	1.150,04
PORTIERI LETT. A4	1.150,04
PORTIERI LETT. A5	1.049,45
PORTIERI LETT. A6	1.099,67
PORTIERI LETT. A7	1.099,67
PORTIERI LETT. A8	1.151,87
PORTIERI LETT. A9	1.151,87
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.285,22
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.221,88
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.219,77
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.135,66
LAVASCALE LETT. B5	1.069,82

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1	1.218,21
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.217,09

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2014 al 31/12/2014 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.891,81
IMPIEGATI LETT. C2	1.734,84
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.519,43
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.279,72
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.091,82

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2018

Domeniche
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	7	14	21	28	
FEBBRAIO	4	11	18	25	
MARZO	4	11	18	25	
APRILE	1	8	15	22	29
MAGGIO	6	13	20	27	
GIUGNO	3	10	17	24	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	2	25
MAGGIO	1	*10
GIUGNO	2	*29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/1/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2018

PORTIERI	48,20
LAVASCALE	48,20

Minimale orario	
LAVASCALE	7,23

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL. Informazioni presso le Associazioni territoriali



Giorgio Spaziani Testa

@gspazianitesta

Il Financial Times segnala che il mercato immobiliare italiano è l'unico in Europa ad essere in crisi e questa situazione provoca effetti negativi a catena, anche sul sistema bancario. Ora che se ne sono accorti alla City di Londra, ci arriverà anche la politica italiana?

Valentina Romei @valentinaromei

How Italy's property slump weighs on banks and voters ft.com/content/c4e06f... via @FT

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

Edilizia residenziale pubblica e riparto di giurisdizione

“In materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sussiste la giurisdizione del giudice ordinario per tutte le controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché nell’ambito di detta fase la P.A. non esercita un potere autoritativo, ma agisce quale parte di un rapporto privatistico di locazione”. Pertanto “deve ritenersi appartenere alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia avente ad oggetto l’atto di revoca/decadenza dell’assegnazione, fondato sul successivo venir meno dei presupposti per il mantenimento del diritto all’occupazione dell’alloggio”.

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V), con pronuncia n. 5721 del 4.12.’17.

Assegnazione - Assegnazione in locazione con patto di futura vendita - Giurisdizione del giudice ordinario

Nelle assegnazioni in locazione di alloggi di edilizia economica e popolare con patto di futura vendita, l’assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti, ed alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento, in suo favore, del diritto di proprietà sull’alloggio assegnatogli, tutelabile dinanzi al giudice ordinario, al quale l’assegnatario stesso può rivolgersi per ottenere una sentenza che, ex art. 2952 c.c., tenga luogo del contratto non concluso.

Cass. civ., sez. I, 21 febbraio 2017, n. 4400, C. c. A.

Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento - Decadenza ex art. 27 L. n. 1265/1956

In tema di assegnazione di alloggi economici e popolari con patto di futura vendita, la natura “legale” di decadenza prefigurata dall’art. 27 del D.P.R. n. 1265 del 1956 comporta che essa si produca a seguito della verificazione del mero fatto della locazione a terzi dell’alloggio (in assenza di apposita autorizzazione dell’ente proprietario) e, quindi, della violazione dell’esplicito divieto di legge, sicché qualsiasi provvedimento emesso in sede giudiziaria o amministrativa, contenente la pronuncia sulla decadenza per la verificazione dei presupposti di legge, ha natura dichiarativa e ricognitiva dell’avvenuta estinzione di diritto all’assegnazione dell’alloggio, già verificatasi nel momento stesso della violazione del divieto.

Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2017, n. 9559, N. c. M.



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

Comunicazioni del 28 febbraio: importanti chiarimenti dall’Agenzia delle entrate

Nel caso in cui il condominio abbia avuto rimborsato dal Comune quanto speso per lavori di ristrutturazione edilizia sulle parti comuni, regolarmente pagati nel corso del 2017, per i quali sono state espletate tutte le formalità necessarie per godere delle relative agevolazioni fiscali, l’amministratore – se nel frattempo è arrivato l’integrale rimborso di quanto speso – non è tenuto a presentare entro il prossimo 28 febbraio la comunicazione all’Agenzia delle entrate né a rilasciare successivamente la certificazione ai singoli condòmini. In caso di rimborso parziale delle spese sostenute per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, l’amministratore dovrà inviare all’Agenzia la comunicazione indicando esclusivamente le spese effettivamente rimaste a carico del condominio, con le relative quote attribuite ai condòmini. Allo stesso modo andrà compilata la certificazione da rilasciare ai condòmini.

Questi importanti chiarimenti sono stati forniti a Confedilizia dall’Agenzia delle entrate, a fronte di una specifica richiesta pervenuta da un iscritto nell’ambito del “Servizio quesiti” del Coram.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convenzione ARGO BROKER s.r.l.

È stata recentemente firmata una convenzione con la **Compagnia XL Catlin**, uno dei maggiori gruppi assicurativi al mondo. La **ARGO di Bassano (VI)**, suo broker, ha perfezionato una polizza speciale dedicata alla dimore storiche, ai giardini di pertinenza e diversi altri aspetti propri di questa tipologia di immobili.

Segnaliamo pertanto l’importanza di questa speciale polizza, considerata la peculiarità dei casi che si riscontrano nel corso della normale gestione delle Dimore Storiche. Possono aderire alla convenzione sia gli immobili adibiti ad abitazione sia quelli che esercitano attività economica (B&B, ristorante, azienda agricola, ecc.). Nel primo caso la copertura assicurativa è garantita anche per l’organizzazione di eventi culturali, convegni, manifestazioni, fiere, mostre, simposi ed include altresì il montaggio, l’allestimento e la conduzione degli stand, palchi ed altro.

Chi fosse interessato può rivolgersi alla Sede Centrale per ulteriori informazioni e dettagli.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Da gennaio lieve aumento dei contributi Inps da versare per colf, badanti e baby sitter

Assindatcolf, dopo aver analizzato le nuove tabelle contributive Inps per i lavoratori domestici, ha verificato che vi sarà un lieve aumento per i contributi da versare per i lavoratori domestici, quali colf, badanti e baby sitter.

Gli aumenti sono tra 0,02 centesimi e 0,03 centesimi per chi effettua meno di 24 ore di lavoro settimanali e di 0,01 centesimi per chi effettua più di 24 ore settimanali. Per i rapporti di lavoro a tempo determinato, ad esclusione di quelli in sostituzione per maternità, ferie, permessi, ecc. deve essere applicata la tabella comprensiva del contributo addizionale, i cui valori sono anch’essi variati rispetto all’anno precedente di 0,02 centesimi. Alla luce dei dati resi noti, è quindi ora possibile calcolare quanto da versare (tramite MAV) per i rapporti di lavoro cessati dal 31.12.’17, operazione non effettuabile fino alla pubblicazione delle nuove aliquote sul sito Inps. Le tabelle aggiornate sono disponibili all’indirizzo www.assindatcolf.it.

Famiglia, lavoro e abitazione: il manifesto al convegno di Assindatcolf

La famiglia, nelle sue diverse sfaccettature, lancia un appello alla politica per un nuovo *welfare*: più equo, più inclusivo e più attento alla formazione. Tematiche importanti di cui si è discusso nel corso del convegno organizzato da Assindatcolf e svoltosi lo scorso 6 febbraio a Roma. Sulla scia del titolo scelto per l’evento, “Famiglia, lavoro, abitazione: le proposte delle associazioni, gli impegni dei partiti”, le diverse realtà invitate a parlare hanno potuto illustrare ai politici presenti una serie di proposte per migliorare la condizione di vita delle persone, a cominciare da quella di introdurre la totale deduzione del costo del lavoro domestico. Programma elettorale alla mano, i politici hanno potuto rispondere nel dettaglio delle richieste arrivate dalle associazioni.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani


COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Numero dei cittadini italiani residenti nella Circostrizione Estero

Con decreto del 18.1.'18, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.'17) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circostrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 2.770.175 in Europa, 1.596.652 in America Meridionale; 461.287 in America Settentrionale e Centrale e 286.375 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e Territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui fa parte integrante.


LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gesticond al convegno sulle locazioni turistiche di Venezia

Il Presidente di Gesticond, Massimo Bargiacchi, ha partecipato al convegno sulle locazioni turistiche organizzato da Confedilizia Venezia, unitamente a Fiaip e alla stessa Gesticond.

Bargiacchi ha svolto un intervento per illustrare diritti, obblighi e divieti nel caso in cui la locazione breve sia esercitata in un immobile posto in condominio.

Innanzitutto si è soffermato sul fondamentale diritto di tutela della proprietà esclusiva, pur sempre nel rispetto del regolamento di condominio. Ha poi affrontato due distinte tematiche: la ripartizione delle spese condominiali tra proprietario ed inquilino e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale.

Sul primo argomento, il Presidente di Gesticond ha ribadito la difficoltà, e in taluni casi l'impossibilità, di conteggiare le spese a carico dell'inquilino che occupi per brevi periodi l'immobile. Ha quindi illustrato alcuni casi concreti, tra i quali quello relativo al conteggio dei consumi per l'uso del riscaldamento nel periodo invernale. Al riguardo Gesticond suggerisce ai proprietari, privi di un misuratore del consumo, di forfettizzare gli importi, riportandoli in modo chiaro sul contratto, anche al fine di scorporare gli stessi al momento della redazione della dichiarazione dei redditi.

Per quanto concerne l'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale (ex articolo 1150 codice civile), molteplici sono le difficoltà alle quali va incontro l'amministratore per ottemperare a tale obbligo. E al riguardo Gesticond sta approfondendo la questione al fine di definire delle soluzioni percorribili.


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

Presentazione domande Borse di studio 2016/2017 termine prorogato al 15 aprile

Per dare a tutti gli interessati la possibilità di presentare le domande per le borse di studio 2016/2017 bandite da Ebinprof (cfr. Cn dic. '17), il termine è stato prorogato di un mese: dal 15 marzo al 15 aprile.

Restano ferme le modalità di presentazione delle domande nonché la data per la cerimonia di consegna delle borse di studio (e la contestuale cerimonia di premiazione dei Portieri dell'anno) già fissata al 31 maggio 2018.

Ogni ulteriore informazione può essere richiesta alla Segreteria dell'Ente, telefonando al numero 06.44.239.166.


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria: pagamento ancora possibile

Il 31 gennaio è scaduto il termine per il rinnovo dell'assicurazione contro gli infortuni domestici, obbligatoria per tutte le persone di età compresa tra i 18 e i 65 anni che svolgono in modo abituale, gratuito ed esclusivo un'attività rivolta alla cura dei componenti della famiglia e della casa (cfr. Cn dic. '17). L'assicurazione dà diritto a una rendita vitalizia in caso di infortuni che causano una grave invalidità permanente, pari o superiore al 27%. In caso di morte, i familiari hanno diritto alle stesse prestazioni garantite ai superstiti delle vittime del lavoro. Per evitare le sanzioni previste (di entità pari al premio non corrisposto), l'Inail ha fatto sapere con un apposito comunicato stampa che chi non ha rispettato tale scadenza per il rinnovo della propria iscrizione può ancora mettersi in regola, effettuando il pagamento del premio annuale di 12,91 euro (si ricorda: deducibile ai fini fiscali e non frazionabile su base mensile).

Il versamento può essere effettuato con il bollettino precompilato recapitato a domicilio, che può essere recuperato anche sul sito dell'Inail, previa autenticazione. In alternativa è possibile utilizzare il bollettino postale in bianco Td 451 oppure pagare in modalità elettronica con il sistema "PagoPA", accedendo dal sito dell'Inail o utilizzando la rete degli sportelli bancari, dei tabaccai e degli istituti abilitati al servizio.

Si ricorda che chi deve iscriversi per la prima volta può farlo in qualsiasi momento dell'anno, quando maturano le condizioni che rendono obbligatoria la tutela. La copertura assicurativa ha effetto dal giorno successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.

Il premio annuale è a carico dello Stato per le persone con un reddito complessivo lordo personale fino a 4.648,11 euro l'anno e che fanno parte di un nucleo familiare che non supera i 9.296,22 euro. In questo caso l'iscrizione avviene presentando alle sedi territoriali Inail l'autocertificazione che attesta il possesso dei requisiti per l'assicurazione in ambito domestico e per l'esonero dal pagamento.


ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Workshop Rinascimento Roma

Nella prestigiosa cornice della Sala della Protomoteca del Campidoglio si è svolto il *workshop* dal titolo Rinascimento Roma, organizzato da Aspesi e condotto dal Presidente Federico Filippo Oriana, per condividere e selezionare proposte per il futuro della Capitale, con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione urbana.

Ad aprire i lavori il Presidente dell'Assemblea Capitolina Marcello De Vito e, a seguire, l'intervento del Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa.

Il Presidente confederale ha illustrato ai presenti le principali aree di intervento per il comparto immobiliare ed ha inoltre posto l'accento sul dialogo necessario che deve esistere tra associazioni di categoria ed enti comunali al fine di definire azioni concrete ed utili alla collettività. Nello specifico ha fatto riferimento all'utilizzo della leva fiscale, per quanto di competenza dei Comuni, per incentivare la locazione di immobili a canone concordato.

Tra i diversi interventi succeduti, si segnalano quelli dell'assessore all'urbanistica di Roma Capitale, Luca Montuori, e del prof. Andrea Guarino.

Le conclusioni sono state affidate all'ing. Paolo Buzzetti, Consigliere incaricato per i rapporti istituzionali di Aspesi, che ha evidenziato che solamente la presenza di un programma di riqualificazione e rigenerazione urbana potrà realisticamente rappresentare una strada rapida ed efficace per risollevare Roma.

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASAGES

ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Curiosità dal "mondo degli archivi"

Dal "mondo degli archivi", progetto editoriale nato nel 2006 per iniziativa dell'Anai (Associazione nazionale archivistica italiana), apprendiamo una notizia curiosa sugli Stati Uniti d'America: tra il 20 e 22 gennaio 2018, infatti, il governo federale degli Usa ha eseguito la procedura del *Government shutdown*, sospendendo di fatto buona parte delle sue attività, tutte quelle "non essenziali per la protezione della vita e della proprietà", investendo anche quelle dell'amministrazione archivistica. Il *Government shutdown* (cioè il blocco delle attività amministrative dell'esecutivo federale statunitense) è una particolare procedura del sistema politico americano legata all'attività del Congresso, che ogni anno deve varare la legge di finanziamento per l'attività governativa, annuale e ordinaria, a pena di sospendere buona parte in caso contrario. L'esito di tutto ciò è la sospensione, in particolare, delle attività considerate non essenziali per la protezione della vita e della proprietà, fra le quali il pagamento degli stipendi dei dipendenti e ogni attività che comprenda l'utilizzo dei fondi annuali. Il *Government shutdown* non influisce, solitamente, con l'amministrazione delle forze armate, l'FBI, la polizia di frontiera e di dogana, e il personale di sicurezza degli aeroporti, e non genera una sospensione nel pagamento degli assegni dei sussidi sociali e per i veterani. Tutti gli altri dipartimenti dell'amministrazione federale vengono coinvolti e ciascuna agenzia valuta la sospensione di tutte le attività "non essenziali". Dal punto di vista archivistico il *Government shutdown* investe in primo luogo l'attività dell'amministrazione archivistica statunitense, la "National archives and record administration (NARA)", che vede la sospensione di tutte le attività aperte al pubblico, la chiusura delle sale studio e la drastica riduzione dell'attività di gestione documentale.

Un documento approvato nel dicembre 2017, il NARA 105, *Operations in the absence of appropriations*, raccoglie tutte le procedure e i protocolli che vengono applicati agli archivi federali durante il blocco in questione: in primo luogo il personale attivo viene ridotto da quasi 5000 dipendenti a poco più di 1000, tutte le attività a contatto col pubblico vengono sospese e si interrompono gli aggiornamenti dei siti istituzionali e dei canali di comunicazione (pagine dei social network, blog, siti e banche dati) che, però, rimangono accessibili online.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Minimi contributivi: dall'1.1.'18 in vigore i nuovi valori

Come previsto dal Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, la Commissione nazionale per l'aggiornamento delle retribuzioni ha stabilito i nuovi minimi retributivi annuali per il settore, vigenti per l'anno 2018, con decorrenza dall'1.1.'18 e la cui tabella è disponibile sul sito confederale.

In particolare, coloro che in casa si avvalgono dell'aiuto di personale domestico dovranno riconoscere al lavoratore una maggiorazione a fine mese, che in alcuni casi potrà arrivare a poco più di 5 euro. L'aumento è determinato per effetto dell'indice Istat (pari a 0,8%), che ha generato un incremento del tasso di variazione dello 0,64%. Le tabelle, come specificato sopra, sono valide dall'1.1.'18 e si applicano sia ai lavoratori assunti in regime di convivenza che a quelli ad ore, pertanto anche la busta paga del mese in corso dovrà tener conto dei nuovi valori.

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

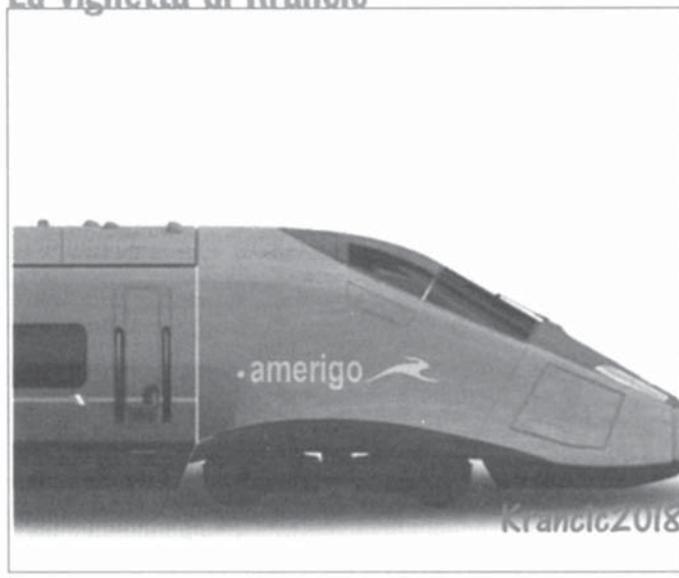


UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Adrian Jeakings Chairman di Nla

La National Landlord Association, membro dell'Uipi in rappresentanza del Regno Unito, ha designato Adrian Jeakings Chairman dell'Associazione stessa. Jeakings, con alle spalle oltre venticinque anni di esperienza in diversi ruoli, è entrato a far parte del direttivo di Nla nel 2016. Sostituisce nella posizione Carolyn Uphill che, ricoprendo tale ruolo dal 2015, ha, tra l'altro, contribuito fattivamente alla crescita esponenziale degli associati passando dai 59.000 del 2015 agli attuali 81.000. Confedilizia si unisce ai rallegramenti espressi al neo Chairman dal Presidente dell'Uipi Stratos Paradias.

La vignetta di Krancic



da il Giornale, 9.2.'18



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta - ora

Puntuale, arriva da @EU_Eurostat il periodico comunicato sull'anomalia del mercato immobiliare italiano. I prezzi delle case (e cioè i risparmi delle persone) calano ancora nel nostro Paese e crescono nel resto d'Europa.

Che cosa pensano di fare i partiti?

bit.ly/2ERvd18



<https://twitter.com/gspazianitesta/status/953939916530114561>

DOSSIER, CON MODELLI E SUGGERIMENTI

L'Editrice *La Tribuna* ha già pubblicato, nell'imminenza dell'entrata in vigore della legge – e dei decreti attuativi – sulle unioni civili e sulle convivenze di fatto, un apposito (e completo) Dossier, dovuto a Luca Volpe. Ad esso rinviamo per un'analisi sistematica dei profili civili, penali e fiscali della nuova normativa nonché per un commento operativo ai decreti attuativi della legge ed, anche, per la prima giurisprudenza in tema. Ad esso rinviamo anche per uno specifico inquadramento dei nuovi istituti di cui alla legge n. 76/16 nell'ambito del diritto di famiglia in genere e, altresì, per un inquadramento costituzionale degli stessi.

Questo nuovo Dossier ha uno scopo diverso. Quello di illustrare, con la consueta attenzione dal punto di vista scientifico ed interpretativo, come le nuove norme sulla convivenza di fatto incidano sulle varie (e diverse) disposizioni in materia di locazione, nonché su quelle (recentemente riformate, e più ordinate) in materia di condominio.

Quello delle convivenze di fatto è, com'è noto, l'aspetto (al di là del giudizio di merito che può darsi, soggettivamente, sia sulle unioni civili che sulle convivenze di fatto) più ostico della legge n. 76/16.

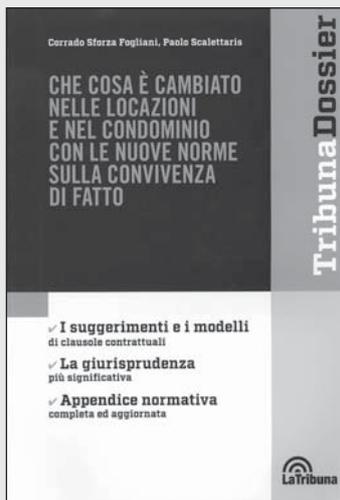
La normativa – come viene ben chiarito nel testo – detta, anzitutto, due distinte specie di regolamentazione della convivenza di fatto:

- a) una disciplina di portata generale (per così dire, “di base”) applicabile in tutti i casi di siffatta convivenza;
- b) una disciplina specifica condizionata alla stipulazione da parte degli interessati di un contratto di convivenza.

Partendo da questa illustrazione di fondo dell'istituto, il Dossier – che riporta anche, naturalmente, tutta la necessaria normativa, pure richiamata – commenta il tema dello stesso (e di cui al suo titolo), come già richiamato e quindi con riguardo sia alla locazione che al condominio.

L'ultima parte della pubblicazione – destinata a “Modelli e suggerimenti” – completa in modo straordinario (per non dire provvidenziale) una pubblicazione che si pone così in modo perfetto nell'ottica – tradizionale per la nostra Editrice – di fornire ai pratici strumenti ineccepibili sul piano scientifico, ma anche di pronto (e perfetto) utilizzo.

Corrado Sforza Fogliani
 @SforzaFogliani



XVII^a Conferenza organizzativa di Confedilizia



Venerdì 19 gennaio e sabato 20, si è svolta, a Roma, la XVII^a Conferenza organizzativa di Confedilizia che è servita per fare il punto sul settore immobiliare con i tanti rappresentanti delle Associazioni territoriali di tutta Italia che sono intervenuti numerosi.

Quest'anno, grazie alla rinnovata formula della “due giorni”, si è avuto modo di parlare – fra l'altro – di affitti turistici, di condominio, di incentivi fiscali per interventi sugli immobili, di contratti di locazione a canone calmierato, di fibra ottica e per illustrare, grazie all'intervento dei relativi Responsabili, il programma di attività per il 2018 dei nostri Coordinamenti tematici: condominiale, legale, tecnico, tributario, urbanistico (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario).

Durante l'evento ci si è confrontati inoltre con il Presidente della Fiaip, Gian Battista Baccarini, e con quello di Gesticond, Massimo Bargiacchi, per sviluppare al meglio la collaborazione con agenti immobiliari e amministratori condominiali.

Sono stati con noi anche Italo Cucci, maestro di giornalismo, e Alessandro Tommasi con Alfredo Laveneziana di Airbnb.

COSTO CORSI ON LINE
200 EURO (iniziale) **E 40 EURO** (periodica)

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

telefono verde

800 400 762 in orari di ufficio

E-mail

corsiamministratori@confedilizia.it

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

Accanimento giudiziario

Nel caso Dell'Utri non ha prevalso né il senso di giustizia né l'umanità

Il tribunale di Sorveglianza di Roma ha respinto la richiesta di scarcerazione di Marcello Dell'Utri, che voleva curarsi presso una struttura sanitaria milanese. È la seconda volta che la richiesta viene respinta, nonostante anche i consulenti dello stesso tribunale avessero espresso parere favorevole alla scarcerazione, ritenendo incompatibile la detenzione con la cura necessaria. Qualunque cosa si pensi del caso Dell'Utri, è evidente che – se fosse scarcerato per curare le gravi patologie di cui soffre – non rappresenterebbe alcun pericolo. Mancano quindi le ragioni che hanno portato a negare a importanti capi della criminalità organizzata la scarcerazione. Anche per questo l'accanimento contro Dell'Utri appare ingiustificato sotto un profilo giuridico e incomprensibile sotto il profilo umano. La pena non deve essere afflittiva, secondo la Costituzione, e impedire a una persona

anziana e gravemente malata che non costituisce un pericolo per nessuno di curarsi nel modo più adeguato, è un segno di barbarie. Anche per il sistema carcerario italiano, tanto spesso accusato di inadeguatezza a livello internazionale, sarebbe meglio ridurre al minimo i casi di detenuti morti durante la prigionia a causa della inefficacia delle cure praticate nelle strutture sanitarie delle carceri, che ovviamente non possono essere al livello qualitativo di quelle esterne. Le ragioni per permettere a Dell'Utri una cura all'esterno del carcere sono molte, invece non se ne vede nessuna a sostegno della decisione assunta dal tribunale di Sorveglianza, il che naturalmente fa venire il sospetto che abbia prevalso non il senso di giustizia e di umanità, ma una sorta di spirito vendicativo, portando a un trattamento disumano solo per la notorietà del soggetto interessato.

da *IL FOGLIO*, 7.2.'18



(ADERENTE ALLA CONEDILIZIA)

» di Oscar Grazioli
Il consiglio utile

Neve e freddo Può servire anche il paltò

Avete intenzioni di partire per la settimana bianca? Bravi, avete tutta la mia comprensione. Avete inoltre deciso di portarvi dietro il cane? Bravissimi, ottima idea non lasciarlo a casa solo. Siete ancora indecisi se caricare anche il partner? Qui, preferisco non mettere lingua. Magari, potete date un'occhiata all'articolo di fianco.

Chiaramente se possedete un Siberian Husky o un Malamute il problema del freddo non si pone. Almeno per quanto riguarda loro. Diciamo che fino a 20 gradi sotto zero non faranno una piega, a vostra differenza. Il problema si pone se pensate di andare sulle Alpi, in mezzo a un ghiacciaio e possedete un Basenji, cane originario dell'ex Congo che non fa una piega sopra i 40 gradi, ma si spezza sotto zero.

Fuori dalle battute, per quanto sia ben poco favorevole a paltoncini, trench e simili, in condizioni climatiche normali, in questo caso non bisogna fare gli eroi, anzi far fare gli eroi ai nostri cani. Se avete un cane di razza o un incrocio a mantello corto, che magari soffre anche il freddo, copritelo come si deve e come fareste intelligentemente con un bambino. Se poi si dovesse bagnare con neve o acqua gelida, non usate subito il phon bollente (shock termico), ma passategli prima una salvietta tiepida sul pelo.

da *il Giornale*, 11.2.'18

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Locatore che non provvede alle riparazioni necessarie: il conduttore può sospendere il pagamento del canone?

Anche qualora il proprietario non provveda ad effettuare riparazioni necessarie che turbano il godimento del bene locato, il conduttore non può sospendere il pagamento del canone. Qualora vi sia l'urgenza d'interventi d'ordinaria o straordinaria manutenzione può provvedervi direttamente l'inquilino, dandone contemporaneamente avviso al locatore, cosicché questi possa attivarsi per il pronto rimborso delle spese.

Locazione non abitativa: chi subentra nel contratto in ipotesi di morte del conduttore?

In ipotesi di morte del conduttore d'immobile destinato ad uno degli usi previsti dall'art. 27 della legge sull'equo canone, subentrano nel rapporto, ai sensi dell'art. 37 della medesima legge, coloro che – per successione o per precedente rapporto risultante da data certa anteriore all'apertura della successione – hanno diritto di continuare l'attività (in questo senso anche Corte di Cassazione n. 24278/2017).

Infiltrazioni dall'appartamento locato: chi risponde dei danni al condominio?

Ne risponde il locatore, nei confronti del quale il condominio può agire direttamente, non essendo tenuto ad accertare se il danno sia stato provocato da altra persona. Naturalmente, il locatore chiamato in causa potrà, a sua volta, rivalersi nei confronti del conduttore, qualora il danno sia riconducibile al medesimo inquilino.

Quali delibere può impugnare il conduttore?

Il conduttore può impugnare solo le delibere condominiali in cui ha diritto di voto, cioè quelle che riguardano le spese ordinarie e le modalità

di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non può, invece, impugnare le delibere aventi ad oggetto la nomina dell'amministratore o l'approvazione del regolamento di condominio.

L'amministratore può decidere di locare un appartamento condominiale?

La locazione di un appartamento di proprietà condominiale, secondo la giurisprudenza (in punto anche Corte di Cassazione n. 10446/98), costituisce atto di ordinaria amministrazione diretto a conseguire un miglior godimento delle cose comuni. Ne consegue che – in assenza di delibera dell'assemblea in merito – l'amministratore può validamente stipulare un contratto di locazione concernente una tale tipologia d'immobile.

Danni al condominio da installazione d'antenna: ne risponde il locatore o il conduttore?

Il conduttore e non anche il locatore. Infatti, il diritto d'installazione dell'antenna per la ricezione dei programmi radiotelevisivi non ha contenuto reale ma personale. Ne consegue che tale diritto può essere esercitato per il solo fatto di abitare nello stabile e di volere godere di una propria facoltà costituzionalmente garantita (libertà di pensiero), indipendentemente dalla qualità o meno di condomino.

Riparazioni e sospensioni del canone

Locazione non abitativa e morte del conduttore

Infiltrazioni dall'appartamento locato

Conduttore ed impugnazione delibere condominiali

Locazione appartamento del condominio

Conduttore e antenna radiotelevisiva

Mobilità ciclistica, la legge è stata pubblicata in Gazzetta

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 11.1.'18, n. 2, recante "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica".

Con tale provvedimento si intende incentivare, soprattutto nelle aree urbane, lo sviluppo della mobilità urbana. Di interesse per la proprietà sono le disposizioni contenute all'articolo 10 della legge ove, ai commi 4 e 5, si dispone che i Comuni prevedano nei regolamenti edilizi misure per la realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici, inoltre, gli enti comunali devono stabilire i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale.

L'entrata in vigore del provvedimento è il 15 febbraio 2018.

CINGUETTII www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

"2018. Il pericolo c'è eccome. Che non ci risparmino le celebrazioni per i 50 anni da quel disastro che fu il '68"

Tweet di Corrado Sforza Fogliani del 3.1.2018

1-2) Massimo Blasoni. «Basta tasse sulle tasse. L'unica via per crescere è meno spesa pubblica». L'imprenditore: «Coi governi di sinistra sono aumentate solo imposte e uscite dello Stato» (il Giornale 11.12.'17)

L'Ocse e le patrimoniali

"L'Ocse sostiene la tassazione patrimoniale, in particolare degli immobili, contro ogni evidenza econometrica. È stata l'Ocse a suggerire l'Imu a Monti e quell'imposta ha fatto crollare la nostra economia".

Così il professore Francesco Forte su *Italia Oggi* del 27.1. 2018.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Riunioni Coordinamenti confederali

Si sono svolte a Roma le prime riunioni per il 2018 del Coordinamento urbanistico e del Coordinamento condominiale.

Con l'avv. Bruna Gabardi Vanoli, responsabile del Coordinamento urbanistico, si sono affrontati i seguenti temi: la potestà legislativa Stato-Regioni in materia urbanistica; i principi fondamentali della legislazione concorrente; i conflitti di attribuzione; il potere regolamentare dell'amministrazione. Con l'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale, si è discusso in merito alle problematiche sorte nell'applicazione della normativa sulla contabilizzazione e termoregolazione nei condomini. Si è poi affrontata la questione della posa della fibra ottica.



Riunione del Coordinamento urbanistico



Riunione del Coordinamento condominiale

E GENTILONI NON RISPONDE

"Paolo Gentiloni non risponde sulla mancata istituzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, richiesta da maggioranza e opposizione di centrodestra. Il settore immobiliare non si salva con il bonus giardini".

Così in un Tweet, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sulla risposta data dal presidente del Consiglio dei Ministri, Paolo Gentiloni, durante la conferenza stampa in corso alla domanda di Alberto Ciapparoni di RTL.

Confedilizia e la Fondazione Ghirotti

Nell'ambito delle attività a favore del sociale che Confedilizia affianca a quelle di natura istituzionale, vi è da tempo il sostegno alla Fondazione nazionale Gigi Ghirotti, che - da oltre 40 anni - opera per il sollievo dei malati oncologici e per una medicina dal volto umano (cfr. *Cn* lug. '14).

Quest'anno - come annunciato durante la Conferenza organizzativa di gennaio, che ha visto l'intervento del Segretario generale della Fondazione, Giuseppe Guerrera - Confedilizia contribuirà alla riattivazione del "Centro d'Ascolto" della Fondazione che negli ultimi tempi aveva dovuto sospendere le sue attività, per mancanza di fondi.

Il "Centro d'Ascolto", tramite un'équipe specializzata di psicologi, ha rappresentato (e nel 2018 potrà continuare a rappresentare, anche grazie all'aiuto di Confedilizia) un punto di riferimento e un valido alleato a fianco dei malati oncologici e dei loro cari.

Chiamando il numero 06.841.64.64, dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 18, i malati o i loro familiari potranno avere gratuitamente un sostegno psicologico e ogni informazione per orientarsi nel labirinto delle cure ospedaliere. Dal canto loro, i soci Confedilizia e i loro familiari, che ne avessero necessità, potranno trovare all'interno del Centro una psicologia dedicata.



Il Segretario generale della Fondazione Ghirotti alla Conferenza organizzativa di Confedilizia assieme al Presidente confederale

ASSOCIAZIONI

AISOS

L'Associazione italiana studio osteosarcoma ha come compito principale l'aggregazione e la comunicazione fra i diversi settori della medicina e fra questa e le altre figure professionali del comparto sanità, con l'obiettivo di operare in tutti i settori socio-sanitari per la tutela dei soggetti colpiti da osteosarcoma e dei loro familiari.

A questo fine l'Associazione: accoglie i pazienti e le loro famiglie e crea un percorso strutturato e protetto; organizza eventi di formazione e informazione ai medici e al personale delle professioni sanitarie; offre attività di consulenza, orientamento e diagnosi; organizza eventi di divulgazione e aggiornamento; promuove attività di ricerca; ha un centro di psicoanalisi e psicoterapia che segue i pazienti e le loro famiglie prima, durante e dopo l'intervento.

Presidente di Aisos è Francesca Maddalena Terracciano.

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

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, Verona

ATTENZIONE

Programmi Coordinamenti Confedilizia

L'iscrizione a uno o più dei Coordinamenti di Confedilizia (legali, condominiale, tributario, tecnico e urbanistico) dà la possibilità di essere aggiornati sulle ultime novità legislative e sugli indirizzi giurisprudenziali e prassi nonché di potersi confrontare con i consulenti delle tante Associazioni territoriali che partecipano ai Coordinamenti stessi.

Durante il 2018, si svolgeranno a Roma, Milano, Genova, Piacenza, Torino, Napoli e in altre città (di volta in volta indicate dal responsabile del relativo Coordinamento) varie riunioni dei Coordinamenti affinché ci possano essere sempre più scambi di opinioni e documenti.

Il calendario degli appuntamenti già fissati è consultabile sul sito confederale (www.confedilizia.it/chiamo/coordinamenti/).

Per maggiori informazioni su come iscriversi ai Coordinamenti (con possibilità inoltre di apparire negli appositi elenchi confederali, pubblicati sul sito www.confedilizia.it e sull'App Confedilizia), si può contattare l'Associazione territoriale di riferimento, il cui indirizzo può essere reperito al sito anzidetto oppure telefonando al numero 06.679.34.89.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Indennità di avviamento, spetta sempre

“L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 54 della l. n. 392 del 1978 è dovuta al conduttore uscente indipendentemente da qualsiasi accertamento circa la relativa perdita ed il danno concretamente derivante dal rilascio, con la conseguenza che essa spetta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile”. È il principio enunciato dalla Cassazione nella sentenza n. 11770/17, inedita.

Amministratore e impugnazione delibera condominiale

“L'amministratore di condominio – ha detto la Cassazione (sent. n. 7095/17, inedita) –, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condòmino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condòmini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa”.

Godimento dell'immobile e sospensione del canone

“La sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo, altrimenti, un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, atteso che il principio «inadimplenti non est adimplendum» non può prescindere dall'osservanza dei canoni di correttezza e buona fede”. In applicazione di tale principio (sent. n. 11785/17, inedita), la Suprema Corte ha ritenuto che l'inadempimento della parte locatrice, consistito nell'aver concesso in locazione abitativa locali destinati ad uso ufficio ed in precarie condizioni strutturali, aggravate da scosse sismiche, nonché nell'aver omesso di provvedere ad interventi di messa in sicurezza, non legittimasse la totale sospensione del pagamento del canone da parte del conduttore, il quale aveva continuato ad occupare l'immobile e si era rifiutato di consegnare le chiavi, mostrando univocamente un persistente interesse a conservare la disponibilità del bene locato.

Contratto ad uso non abitativo, conseguenze mancata registrazione

“In tema di locazione immobiliare (nella specie per uso non abitativo), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 546, della l. n. 511 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 cod. civ., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti «ex tunc» dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 10498/17, inedita.

Consuntivo e precedente situazione finanziaria

“Nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza – ha detto la Cassazione (sent. n. 8521/17, inedita) – che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO

UN MONDO
DI INFORMAZIONI
CHE NON TROVI
ALTROVE


**ASSOCIAZIONE
AMICI
VERI**
(AGGIUNTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lasciato da un milione di euro per i "compagni di vita" e per i cani e gatti meno fortunati

«Un ricco ottantenne residente in provincia di Pavia ha lasciato la propria eredità, pari a un milione ai suoi due cagnolini Piccola e Jack, e a due associazioni che si occupano di animali abbandonati. Prima di morire, non avendo famiglia, l'anziano signore ha predisposto che tutti i suoi averi (titoli azionari, denaro e la sua abitazione del valore complessivo di quasi 900 mila euro) venissero destinati a chi avrebbe saputo curarsi dei cani e gatti meno fortunati, oltre che alla sua meticcica e al suo cocker, che sono stati affidati a un vicino di casa insieme con la somma di 20mila euro per potersene occupare. L'avvocato (...), che ha eseguito le volontà testamentarie, ha scelto di non rivelare il nome del donatore né quello delle due associazioni beneficiarie del lascito. «Non avendo eredi diretti, né moglie e figli, ha voluto premiare i suoi compagni di vita»».

Così il *Corriere Adriatico* del 17.1.'18.

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

» di Oscar Grazioli
Il consiglio utile

Acqua e sapone se il vostro cane si brucia il pelo

L vostro cane, spaventato da chissà cosa, si è scaraventato sotto lo chassis di un'automobile che si era appena fermata dopo avere percorso 1200 chilometri sfregandovi la schiena. In altre parole si è provocato una piccola ustione sulla pelle del dorso che appare senza peli, piena di vescichette e piuttosto dolente. La faccenda, come al solito non riguarda il gatto, capace di bruciarsi il pelo vicino al camino acceso senza fare un plissé. Ma cosa fare per Fido? Un

tempo (da neonato l'ho sperimentato io stesso) era usanza mettere dell'olio o del grasso sulla ferita. Non fatelo mai! Potreste ottenere una buona frittura, ma con danni tragici per il cane. Una bella spugna imbevuta di acqua saponata (sapone di Marsiglia) fredda è quel che ci vuole per alleviare il dolore, provocare una vasocostrizione benefica e diminuire l'infiammazione. Non gettate sulla ferita alcun tipo di disinfettante. Basteranno all'uopo l'acqua e il sapone di Marsiglia sciolto in essa. Probabilmente avete in casa una crema per le piccole ustioni (nostre). Potete usarla dopo avere abbondantemente tamponato con la spugna la parte dolente. Non fasciate l'area interessata. Lasciate che prenda aria e ossigeno, almeno sul momento.

da *il Giornale*, 4.2.'18

La politica dia risposte sull'immobiliare

«Si avvicinano le elezioni. Alle forze politiche che si candidano a governare l'Italia, Confedilizia, riunita oggi e domani a Roma per la sua conferenza organizzativa nazionale, fa una richiesta molto chiara: che si inizi ad affrontare il tema del rilancio del settore immobiliare, uscendo dal circolo vizioso che porta molti a limitare l'attenzione al tema della tassazione sulla prima casa.

L'immobiliare non è solo la prima casa. L'immobiliare è un comparto dell'economia che – grazie al suo sterminato indotto – consente come nessun altro, se non è bloccato da vincoli normativi e fiscali, di favorire lo sviluppo e la crescita dell'intero Paese.

Il quadro non è positivo. L'Istat segnala che l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa. Eurostat, dal canto suo, rileva che il nostro Paese è il solo in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie) continuano a scendere.

Sull'immobiliare gravano 50 miliardi di euro annui di tributi, la metà dei quali di tipo patrimoniale. Quella fiscale, quindi, è la prima emergenza da affrontare, con misure incisive. Bisogna perseguire il ritorno al livello di imposizione locale pre-Monti (dai 9 miliardi dell'Ici si è arrivati ai 21 di Imu e Tasi e sono ancora tassate molte "prime case", quelle impropriamente definite di lusso), abbandonando il criterio patrimoniale. Va prevista la deducibilità dei tributi locali dall'imposta sul reddito, come avviene in molti Paesi. È necessario estendere la cedolare secca sugli affitti, il cui successo è stato certificato dal Def, a tutti i contratti di locazione. Occorre stabilizzare la cedolare del 10% sugli affitti a canone calmierato e fissare un limite alla tassazione Imu-Tasi sulle case locate con questi contratti. Va eliminata l'assurda regola della tassazione dei canoni di locazione non percepiti e ripristinata la deduzione del 15% per i redditi da locazione (ridotta al 5% dal Governo Monti). Devono essere adottate misure specifiche per salvaguardare i grandi investitori dell'immobiliare, così come si impongono politiche nuove per la riqualificazione delle città.

È necessario liberalizzare i contratti di locazione di immobili non abitativi, ingessati da una legislazione vincolistica risalente a 40 anni fa (la legge sull'equo canone del '78). Bisogna fornire maggiori garanzie ai proprietari ai fini del rientro in possesso dell'immobile in caso di finita locazione o morosità. Deve consentirsi alla proprietà immobiliare diffusa di sviluppare il turismo, anziché ostacolarla in modo miope.

All'immobiliare serve tutto questo e molto altro. Confedilizia attende risposte dalla politica».

Così, su Facebook, il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**

LOCAZIONI IN PILLOLE

Locazione parziale

Fino all'emanazione del d.m. 16.1.'17, che regola i nuovi accordi fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, la locazione parziale nei contratti regolamentati (agevolati, transitori e soprattutto per studenti universitari) era effettuata senza una chiara disposizione normativa. Il citato decreto, invece, prevede esplicitamente, nei tre tipi di contratto allegati, la locazione di un'unità immobiliare ovvero di "una porzione di unità immobiliare".

QUI ESPERANTO

La ŝtato estas kiel ĵusnaskito: digesta tubo kun grandega apertito unuflanke kaj neniu sento de respondeco aliflanke.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Ronald Reagan: «Lo stato è come un neonato: un tubo digerente con un enorme appetito da una parte e nessun senso di responsabilità dall'altra».

a cura del

Centro esperantista romano
tf. 333 824 8 222

e-mail:

esperanto.roma@esperanto.it

Una società meno cristiana

Proprio là dove la Chiesa è prosperata – disse l'allora card. Ratzinger già negli anni '50 – avremo una società sempre meno cristiana, come già oggi vediamo.

Aldo Maria Valli

IN G.U.

Intercettazioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11.1.'18, n. 8, il d.lgs. 29.12.'17, n. 216 contenente disposizioni in materia di intercettazioni di conversazioni o comunicazioni in attuazione della delega di cui all'art. 1, commi 82, 83 e 84, lett. a), b), c), d) ed e), l. 23.6.'17, n. 103.

Protezione civile

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 22.1.'18, n. 17, il d.lgs. 2.1.'18, n. 224 con il «Codice della protezione civile».

IL VIAGGIO DI PIOVENE (45)

Reggio Emilia

Il centro cittadino è inoltre piuttosto piccolo e debole di fronte al contado, che perciò impone le sue tendenze, il suo colore. La stessa Reggio, nei discorsi a quattr'occhi, si compiace di raffigurarsi come "la meno bella dell'Emilia"; trascurata, ieri ed oggi, dalla grande storia, un po' dimenticata anche politicamente, succuba delle forze politiche che la inebriano perchè lasciata in balia di se stessa. Il che può essere anche parzialmente vero. Tuttavia non ho trovato in Emilia una città più interessante. Sotto la superficie opaca, vi è una densità umana, una capacità d'estro e d'impulso, che oltrepassano di gran lunga la poesia facile d'altre città più celebri per bellezze convenzionali. E' un esempio, direi, di quella provincia italiana carica di potenza inespressa, che non entra nel circolo per difetto d'interesse pubblico e di cultura, e perciò si ripiega su se stessa o fermenta. Una città dunque su cui bisogna fermare l'attenzione.

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

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

dal 7 ottobre 2017

**GLI AMMINISTRATORI
DEVONO POSSEDERE**

**L'ATTESTATO DI SUPERAMENTO
DEL CORSO
DI AGGIORNAMENTO
2017-2018**

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

I TESTI STAMPATI DEI CORSI ON-LINE



Manuali per i Corsi di formazione 2017/2018, sia iniziale che periodica, degli amministratori di condominio sia professionali che a professione non esclusiva. Contengono anche gli schemi per una autovalutazione prima dell'esame finale. In vendita pure in tutte le librerie giuridiche.

RISPOSTA ALLA LETTERA APERTA DEL PRESIDENTE CONFEDILIZIA SPAZIANI TESTA

Ho ricevuto ieri, immagino come altri esponenti politici, una lettera del presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, con proposte serie, condivisibili, razionali, di assoluto buon senso.

Mi sembra opportuno ringraziare e soprattutto rispondere pubblicamente, anche in considerazione delle battaglie che nel mio piccolo ho svolto in questi cinque anni di mandato parlamentare, giunti alla loro conclusione.

Intanto, occorre essere grati a Confedilizia in modo speciale. Sia con la presidenza di Giorgio Spaziani Testa, sia con quella di Corrado Sforza Fogliani, Confedilizia è stata ed è tuttora un faro e un modello. Siamo dinanzi a un'associazione che - caso più unico che raro - nel perseguire la difesa dei suoi iscritti costruisce le condizioni per un ritorno vero e sostenuto alla crescita per tutti. In una nazione che ha come specificità una proprietà immobiliare così diffusa, proprio il regime di tassazione sugli immobili fa la differenza. Chi non lo comprende è un costruttore di povertà, un architetto del declino.

Ma veniamo alla sostanza. Quando nel 2011 Mario Monti e il suo loden arrivarono a Palazzo Chigi, si trovarono dinanzi alla necessità di reperire circa 25 miliardi. Missione oltremodo difficile, lo riconosco onestamente: e non era certo colpa di chi arrivava. Ma la responsabilità incancellabile di quel Governo, e di un Parlamento che disse sì senza fiatare, fu quella di decidere una stangata fiscale senza precedenti proprio sugli immobili, una bomba da 25 miliardi di aggravio.

Su tutto: prime case, case da investimento, capannoni industriali, negozi, botteghe artigiane, studi professionali.

È stata una mazzata devastante per tutti: famiglie e imprese, una sottrazione di liquidità che ha massacrato i consumi, una perdita di valore che ha deprezzato gli immobili, ha gettato acqua gelida sulle compravendite, o ha indotto a vere e proprie svendite. Morale: ovunque nel mondo il mercato immobiliare rifiorisce, tranne che da noi.

Da allora, di tutto quel mega-aggravio fiscale, sono stati tolti solo 4 miliardi (quelli relativi all'Imu prima casa: e, come si sa, qualcosa è ancora rimasto pure sulle prime case).

Il paradosso è che, anziché occuparci dei 21 miliardi di tassazione in più rimasti, la discussione pubblica è ancora centrata (incredibilmente!) sui 4 miliardi tolti, che qualcuno vorrebbe perfino rimettere.

Se vogliamo essere seri, ogni taglio fiscale dovrebbe partire da qui: seconde case e beni immobili strumentali alle imprese. Sarebbe un modo di favorire sia le famiglie sia le imprese; di rimettere immediatamente in circolazione liquidità altrimenti "risucchiata" dalla piovra fiscale; di mettere al centro un bene che è nella disponibilità di una platea larghissima; e anche di restituire fiducia e valore al patrimonio di milioni e milioni di italiani.

Sarà bene giudicare da qui - anche da qui - impegni e soprattutto futuri fatti concreti. Per uscire da chiacchiere, televendite, spettacoli di arte varia.

Daniele Capezzone

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

RIFLETTERE SUL SISTEMA CONSORZI DI BONIFICA

Le responsabilità di Comuni e associazioni di rappresentanza

Il Presidente del Centro studi della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

“I fatti alluvionali di questi giorni dimostrano che il sistema, costoso e dispersivo, dei 100 e più Consorzi di bonifica, non funziona. Erano stati pensati quando le bonifiche erano tre o quattro in tutta Italia, ora invece i Consorzi tassano più o meno tutta Italia, con l'esclusione però di intere zone delimitate solo da confini amministrativi (questo è l'assurdo) e senza Consorzi perché (per fortuna dei loro cittadini) non ci sono mai stati. E il paradosso (e la prova dell'anzidetto assunto nello stesso tempo) è che i maggiori disastri si sono avuti proprio in Emilia Romagna e cioè nella Regione più organica al sistema consortile.

Dispersione di mezzi enorme, tassazione coatta crescente, soldi dei contribuenti spesi perfino per manifestazioni ludiche, anche diseducative: andrebbe infatti spiegato ai giovani proprio questo, che nessun pasto è gratis e che a pagare opere e manifestazioni (anche inutili) non sono i Consorzi ma chiunque abbia una casa, e anche se non ricava (aldilà di logomachie e fantasticherie varie) alcuna utilità da opere consortili.

La responsabilità delle amministrazioni comunali è palese: non si capisce perché le Regioni diano i soldi per costruire opere idrauliche ai Consorzi di bonifica invece che ai Comuni che, peraltro, non li reclamano, preferendo essere serviti dai Consorzi. Per non parlare di quei Comuni che hanno chiesto ai Consorzi di fare opere (che questi ultimi hanno anche magari fatto) così “legittimando” politicamente l'estensione della (gravosa) tassazione di bonifica sui loro cittadini. Confidiamo che la politica prenda una posizione chiara aldilà della strumentale ripetizione del concetto che debbono pagare solo coloro che con i loro beni traggono beneficio dalla bonifica: che è un concetto stabilito dalla legge, ma che è regolarmente eluso dalle cartelle esattoriali esecutive che il Consorzio continua ad emettere e per non pagare le quali occorre adire la Commissione provinciale tributaria.

È ora che le rappresentanze di categoria e politiche tornino tra i loro iscritti, le prime, e tra la gente, le seconde, per sentire che cosa i cittadini dicono dei Consorzi e delle somme che gli stessi pretendono”.

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI PIACENZA

Sez. I, 5 giugno 2017, n. 95

Pres. ed Est. Marchetti

C.C. (avv. Castagnetti) contro Consorzio di bonifica di Piacenza (avv. Giocosi)

Consorzi – Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Obbligo contributivo – Insofferenza – Presupposti

Le opere di bonifica che legittimano l'imposizione consortile sono quelle che producono nei confronti degli immobili di proprietà dei contribuenti un vantaggio specifico, concreto, diretto e incrementativo del valore degli stessi. (1)

(1) Giurisprudenza costante, ad iniziare dalla ben nota sentenza della Cassazione a Sezioni Unite, la n. 8969 del 14.10.'96, alla quale la pronuncia *de qua* fa ampio riferimento.

I piacevoli effetti collaterali della *sharing economy*

Prerogativa di questo periodico è il porsi, innanzi a qualsiasi fenomeno che interessi il comparto immobiliare, con uno spirito di osservazione curioso e nel contempo critico. Ciò, principalmente, per comprenderne la portata, l'eventuale utilità o danno per la proprietà immobiliare ed individuarne i punti di forza e quelli di debolezza.

Con lo stesso atteggiamento ci si è posti anche dinanzi alla *sharing economy*, fenomeno ultimamente demonizzato da alcune categorie che, per paura di doversi confrontare con nuovi mercati e di perdere rendite di posizione acquisite, vorrebbero introdurre nell'ordinamento normative stringenti volte ad affossare tale economia.

È utile ricordare, tra le molte attività connesse alla *sharing economy*, l'opportunità per un proprietario di un immobile di ritrarre un reddito dallo stesso ponendolo sul mercato delle locazioni brevi. Quanto ricavato, sovente, viene utilizzato dal proprietario anche per pagare parte dell'imposizione sugli immobili e comunque per rimanere economicamente autonomo, senza dover gravare su altri o sullo Stato.

La *sharing economy* ha altresì introdotto una molteplicità di effetti collaterali positivi che si concretizzano in nuove tipologie di lavoro, prima sconosciute. Quanti hanno mai sentito parlare degli *Home-checker*? Sono coloro che agevolano i proprietari a rendere più facile e veloce la locazione di alloggi per soggiorni di medio-lungo periodo. Essi visitano personalmente gli immobili, controllano il corretto funzionamento degli impianti, degli elettrodomestici e delle altre dotazioni presenti nell'immobile, provvedendo anche a predisporre il materiale informativo (planimetria, fotografie, *virtual tour*, raccolta di informazioni sull'ubicazione e sui servizi presenti in zona ecc.).

Con queste poche righe si intende contribuire ad allontanare alcuni timori che contribuiscono ad ostacolare lo sviluppo della *sharing economy* e di nuove iniziative che, al contrario, potrebbero rivelarsi utili per il progresso della società.

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

LALENTE
DI INGRANDIMENTO



Trojan

Con *trojan* o *trojan horse* (in italiano: “cavallo di Troia”) si indica, in informatica, un virus, diffuso attraverso programmi apparentemente innocui o utili (da cui il riferimento al celebre inganno ideato da Ulisse), destinato a compromettere il funzionamento dei dispositivi (*computer*, *smartphone* ecc.) su cui viene installato.

Portoghese

Il termine “portoghese”, nella sua accezione ironica, indica chi entra in un luogo pubblico di spettacolo o usufruisce di un mezzo pubblico senza pagare il biglietto. Questo uso avrebbe origine da un episodio specifico. Nel XVIII secolo l'ambasciata del Portogallo presso la Santa Sede organizzò uno spettacolo al teatro Argentina di Roma, al quale furono invitati ad assistere gratuitamente tutti i portoghesi residenti nella città. Si racconta però che, assieme ai veri portoghesi, entrarono nel teatro una gran quantità di falsi portoghesi, cioè di romani che riuscirono a farsi passare per portoghesi. Ciononostante, la nomea di furbi non paganti fu curiosamente affibbiata ai portoghesi (e non ai romani).

La politica estera

L'EUROPA
VICINA
AI REGIMI

di Angelo Panebianco

Si consideri quanto sia stata differente la reazione dell'Europa sulla questione di Gerusalemme e su quella della rivolta antiregime in Iran. Nel primo caso, immediata, vibrante e solenne condanna della mossa di Trump. Nel secondo caso, solo qualche farfugliamento sulla necessità che l'Iran rispetti i diritti umani (che è un po' come consigliare a un carnefice di fare almeno una carezza alle sue vittime).

da *Corriere della Sera*, 14.1.'18

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

General las Heras, 1381 - La Falda - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi
asperioclementi@hotmail.com

BELGIO

Mktg & Sales Int.
Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Bruxelles (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

14/F, Hua Qi Building, n. 969 Wuding Road
Shanghai, 200040 (China)
Nicola Aporti
naporti@hfgjp.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
danielgioia@aol.com

GERMANIA

Ottilienstr. 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@acliuk.idps.co.uk

REPUBBLICA CECA

Francouzská 31
12000 Praha 2 (Czech Republic)
Massimo Lardera
m.lardera@seznam.cz

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
manawyddan@live.com

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini
gasparini-chemicals@hotmail.it

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

Gentiloni e MPS

Perché si è dovuto aspettare Gentiloni per l'intervento precauzionale finanziario dello stato di aiuto per il Monte dei Paschi di Siena, consigliato dall'Europa? Perché i governi Monti, Letta e Renzi non lo hanno fatto così come quello per le due banche venete quando la loro crisi era agli inizi? Forse perché ciò avrebbe comportato anche intervenire per Mps e mettere in luce panni sporchi?

(F. Forte, *il Giornale* 28.12.'17)

Banche: Abi, proroga a luglio accordo per sospensione rate Pmi

Da marzo 2015 accolte 17.787 domande per 5,1 miliardi (ANSA) - ROMA, 13 GEN - Prorogato al 31 luglio 2018 l'Accordo per il Credito 2015 che, tra l'altro, consente la sospensione del pagamento della quota capitale delle rate e l'allungamento dei finanziamenti per le Pmi.

Lo comunica **Abi** evidenziando il lavoro di collaborazione per questo nuovo risultato con Alleanza delle Cooperative Italiane (Agci, Confcooperative Legacoop), Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, **Confedilizia**, Confetra, Confimi Industria, Confindustria, Rete Imprese Italia (Cna, Confartigianato, Confesercenti, Confcommercio, Casartigiani). Complessivamente, da marzo 2015 a novembre 2017, secondo i dati più recenti del monitoraggio periodico, sono state accolte 17.787 domande di sospensione del pagamento delle rate per un importo residuo pari a 5,1 miliardi.

Quel "mattoncino" che manca alla ripresa
Perché edilizia e costruzioni meritano l'attenzione della politica

Alla ripresa italiana - la Banca d'Italia ha confermato a più 1,5 per cento il pil 2017 (1,4 nel 2018), deludendo quanti aspettavano due decimali in più - manca all'appello il settore fondamentale dell'edilizia. L'Istat quantifica nello 0,4 per cento l'aumento a novembre nelle costruzioni, lo 0,6 su base annua: molto meno della produzione industriale, rispettivamente al 2,2 e 2,7. Il Financial Times, citando Eurostat, nota come il valore degli immobili in Italia "sia tuttora inferiore del 23 per cento rispetto al 2007, il che in paese di proprietari di casa spiega anche l'incertezza sociale più alta che nel resto d'Europa e complica le cose per le banche che devono recuperare crediti". Eppure il settore business e lusso accelera nelle aree metropolitane di Milano, e in parte anche di Roma, puntando sui centri storici dopo il grande boom (milanese) di Porta Nuova e City Life. Rothschild e Goldman

Sachs stanno per spostarsi vicino al Duomo e al quadrilatero della moda. Quanto a Roma, dopo l'apertura della Rinascente in via del Tritone, il futuro Apple Store di piazza San Silvestro e la ristrutturazione nel segno del lusso della Galleria Alberto Sordi risolleveranno il livello di un'area già in degrado. Per questo Confedilizia chiede attenzione alla politica: "Bisogna eliminare assurdi ostacoli che non producono gettito ma lo limitano. Come la liberalizzazione degli affitti ingessata da vincoli di 40 anni fa, l'abolizione della tassa sui canoni non percepiti, garanzie di rientrare in possesso degli immobili in caso di morosità e finita locazione". In Italia l'edilizia ha trainato in modo anticiclico la crescita nel dopoguerra, ma il boom degli anni 90 ha avuto un effetto pro ciclico moltiplicando ricchezza. Sarebbe ora di mettere quel "mattoncino" che ancora manca sia al pil sia all'occupazione.

da *IL FOGLIO*, 20.1.'18

ITALPRESS 12:02 18-01-18
IMMOBILI: CONFEDILIZIA "ITALIA ANOMALIA MERCATO UE, PARTITI CHE DICONO?"

ROMA (ITALPRESS) - "Puntuale, arriva da Eurostat il periodico comunicato sull'anomalia del mercato immobiliare italiano. I prezzi delle case (e cioè i risparmi delle persone) calano ancora nel nostro Paese e crescono nel resto d'Europa. Che cosa pensano di fare i partiti?". Così su Twitter il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Giorgio Spaziani Testa

«Il mattone è la chiave per ridare all'Italia un futuro senza crisi»

Il presidente di Confedilizia: «Negli ultimi anni tasse aggressive hanno bloccato tutto»

 da *il Giornale*, 9.2.'18

I NUMERI DELL'INVASIONE

Gli arrivi totali		Le richieste d'asilo	Dicembre 2017	Novembre 2017	Ottobre 2017
Dal 1° gennaio al 2 febbraio	4.566		Richieste totali	5.309	8.661
2017	119.369	respinte	3.552	4.829	5.263
2016	181.436	asilo politico	469	641	648
		protezione umanitaria*	1.446	1.982	1.892
		protezione sussidiaria**	339	423	495
		altro	10	62	15

*il soggetto non ha diritto allo status di rifugiato, ma ottiene un permesso di soggiorno di 5 anni

**il soggetto non ha diritto allo status di rifugiato, ma ottiene un permesso della durata massima di 2 anni

Fonte: Ministero dell'Interno

P&G/L

 da *Libero*, 4.2.'18

Il codice Serracchiani: «Sindaci, usate il sapone e niente calzini corti»

La governatrice del Friuli (a fine mandato) invia uno strambo manuale agli eletti

 di **Tony Damascelli**

mai sopra il ginocchio. Sullo stes- Il risotto si mangia co



La riga dei capelli, l'ultimo dettaglio. Torna il taglio curato all'americana modello "Mad Men".

L'illustrazione è della piacentina Natalia Resmini.

 da *Corriere della Sera*, 13.1.'18

Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

Antonio Martino, STATO PADRONE, Sperling & Kupfer ed.

Accertamento di violazioni e privacy in Francia

In Francia il potere degli enti comunali e delle autorità fiscali di accertamento di presunte violazioni in materia urbanistica, con conseguenti ripercussioni sulla base imponibile della tassazione locale, viene limitato a tutela del diritto alla *privacy* dei cittadini.

Questo è quanto emerge da una risposta del Dipartimento di coesione territoriale ad un'interrogazione del senatore Jean-Louis Masson (Democrazia e Repubblica) che, nello specifico, aveva chiesto la possibilità per un Comune di utilizzare un drone al fine di effettuare controlli nelle proprietà private per rilevare possibili violazioni.

Il Ministro interrogato ha precisato, tra l'altro, che il principio di libera acquisizione delle prove è sottoposto ad una duplice limitazione: l'equità e la legittimità delle prove. Quest'ultima richiede che le prove non siano state acquisite né con modalità che possano costituire reato né in violazione dei principi generali del diritto, tra i quali la tutela della riservatezza.

Acquisire immagini di un giardino di un contribuente attraverso l'uso di un drone può costituire un'interferenza nella *privacy*, anche se siffatta azione sia compiuta al fine di rilevare possibili violazioni della normativa urbanistica. E pertanto, ha concluso il Ministro, tale acquisizione di prove in violazione di una proprietà privata, inaccessibile alla vista, può essere considerata illegale.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Villa Olmo (CO)

Villa Olmo, con la sua elegante e sobria struttura neoclassica affacciata sul lago, è uno - scrive Maurizio Sticca sul *Giornale dell'Arte* - degli edifici storici più belli del Comasco, motivo di vanto e piacere per chiunque la visiti. La Fondazione Cariplo ha stanziato dei fondi per conservarne l'iniziale splendore; purtroppo però i lavori, in ritardo di ben due anni, stanno stravolgendo proprio l'aspetto della Villa e chi rischia di farne le spese è il magnifico giardino all'italiana. Secondo il progetto, le aiuole originali saranno sostituite da un prato all'inglese per non meglio chiariti scopi speculativi legati al turismo e a un'area di ristoro. Non è assolutamente tollerabile stravolgere l'identità di un parco così antico, ammirato e celebrato per decenni, in nome di un ambiguo progresso e che possa diventare una spiaggia per prendere il sole o fare bagni. Mi faccio portavoce - conclude Sticca - dell'indignazione dei residenti, mai consultati prima di prendere una decisione foriera di così gravi conseguenze a lungo termine per tutta la regione. I lavori possono essere ancora interrotti, basta volerlo.

46

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



10 PROPOSTE PER IL RILANCIO

Confedilizia, Fiaip, Finco, Confassociazioni immobiliare, Aspe

Premessa

Questo manifesto è aperto: a tutte le realtà del settore immobiliare che vorranno portare il proprio contributo alla costruzione di un nuovo modello di sviluppo del *real estate*, alle forze politiche che si apprestano a guidare il Paese, perché la crescita del settore immobiliare si basi su un modello condiviso tra forze di maggioranza e di opposizione; ai cittadini, perché la stabilità sociale delle famiglie e del singolo proviene anche da una maggiore facilità di accesso al bene casa.

Introduzione

Il mondo immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili.

L'Istat rileva che l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa. Eurostat, dal canto suo, evidenzia che il nostro Paese è il solo in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie e delle imprese) continuano a scendere.

Occorrono azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato.

In questo quadro, si indicano alcune possibili linee direttrici.

1. **Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare**
2. **Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati**
3. **Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione**
4. **Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi**
5. **Liberalizzazione delle locazioni commerciali**
6. **Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi**
7. **Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana**
8. **Incentivi fiscali per le permutate immobiliari**
9. **Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata**
10. **Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia**

1. Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare

Il carico tributario sugli immobili è arrivato a 50 miliardi di euro l'anno. È indispensabile ridurre questo vero e proprio margine fiscale - che opprime e frena un settore e il suo immenso indotto - iniziando dalla sua componente patrimoniale, passata dai 9 miliardi del 2011 con l'Ici ai 21 del 2017 con Imu e Tasi. Se ne gioverebbe l'intera economia, che ha invece subito le conseguenze dei recenti aumenti da molti punti di vista: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi, aumento dei locali commerciali sfitti, riflessi sul settore bancario.

2. Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati

L'affitto - abitativo e non - rappresenta una funzione economica e sociale insostituibile. Al fine di favorire l'acquisto finalizzato alla locazione, occorre rivedere nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, eliminando le numerose distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

3. Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione

Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto - vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo - è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il successo della cedolare fin qui applicata è la migliore dimostrazione della necessità di estenderla: da un lato, alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche; dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici ecc.).

4. Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi

È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. I procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, ma i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica.

Analogamente, si impone l'as-

O DEL SETTORE IMMOBILIARE

si, Acsi, Gesticond, Avi, Anbba, Assindatcolf, Assotruster, Ape

sunzione di impegni concreti a tutela dei proprietari di immobili occupati abusivamente.

5. Liberalizzazione delle locazioni commerciali

Le locazioni dei negozi, degli uffici e di tutti gli altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione di 40 anni fa (la cosiddetta legge dell'equo canone, risalente al 1978), che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). Vincoli che – combinati con l'esorbitante tassazione sugli immobili commerciali locati – impediscono l'incontro di domanda ed offerta. È necessario rendere quelle regole derogabili, come già avviene per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui.

6. Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi

Occorre ordinare e stabilizzare la copiosa, ma frastagliata, legislazione in materia di incentivi per interventi sugli immobili, nel contempo provvedendo a correggere talune discriminazioni nei confronti dei soggetti diversi dalle persone fisiche. Il successo sin qui ottenuto da questi strumenti potrebbe essere nel tempo moltiplicato se i cittadini e le imprese potranno apprezzare la predisposizione di un impianto normativo chiaro, coerente e stabile.

7. Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana

Le nostre città hanno bisogno, oltre che di interventi sui singoli edifici e sulle singole unità immobiliari, di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare e rendere più efficiente il nostro immenso patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici. A tal fine, vanno varate misure concrete che siano in grado di superare i molti ostacoli che – pur in presenza di normative ambiziose – non hanno sinora consentito che finalità ampiamente condivise si traducesero in realtà.

8. Incentivi fiscali per le permutate immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che po-

trebbe rivelarsi efficace è quello di agevolare le permutate immobiliari, riducendo la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti. Si otterrebbe il risultato di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti; di permettere una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che – in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili invenduti – le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; di impedire utilizzo di territorio per nuove costruzioni; di alimentare un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario; di permettere alle persone fisiche di accedere ad abitazioni più idonee sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

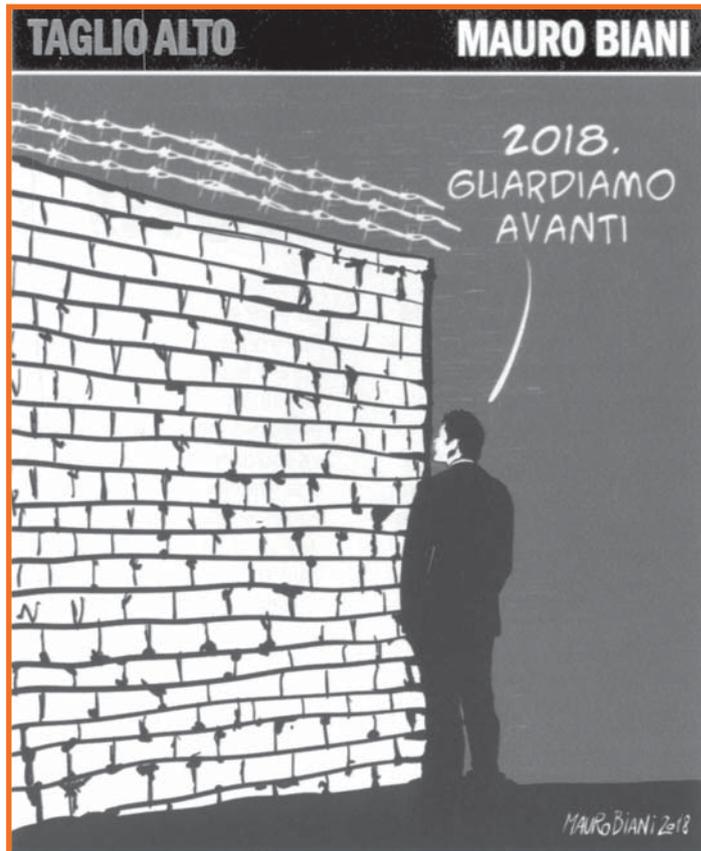
9. Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata

L'Italia è un Paese naturalmente votato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, deve essere favorito lo sviluppo – accanto alle forme più tradizionali di ricettività turistica, come quella alberghiera – di modalità che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

10. Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia

L'immobiliare deve cominciare ad essere percepito dalla politica per quello che è: un unico settore costituito – oltre che dai proprietari (persone fisiche e società) – da *developer*, costruttori, agenti immobiliari, produttori e fornitori di componenti e servizi, gestori, amministratori. Un settore di cui la politica deve finalmente comprendere il peso rilevantissimo sul Pil del nostro Paese.

Per favorire questo obiettivo, è indispensabile che il nuovo Governo individui un referente unico per coordinare le diverse competenze in tema di sviluppo immobiliare, edilizia, politiche abitative, fiscalità, oggi sparse in vari Ministeri (Infrastrutture e Trasporti, Sviluppo economico, Economia e Finanze).



da L'ESPRESSO, 7.1.'18

DIRITTO & ROVESCIO

La Rai ha mandato in onda una trasmissione con la storia vera di una famiglia albanese che, nel Comasco, ha finalmente ottenuto la cittadinanza italiana. Lei organizza dei lavori di pulizia. Lui ha una piccola azienda edile. Hanno due bambini: di dieci e di otto anni. La storia, ben svolta filmicamente, anche se è inutilmente strappalacrime, si conclude con la signora che, davanti al sindaco, ottiene finalmente la cittadinanza italiana. Giurano indebitamente anche i due bambini (anche se non si dovrebbe prendere in giro le istituzioni con queste indebite pantomime). Ma il marito dov'è? Di lui si apprende, in fondo al video, en passant, come se questo passaggio fosse irrilevante, che della cittadinanza italiana non gli importa un tubo (ed è un suo diritto pensare così). Si capisce inoltre che questa famiglia albanese risiede in Italia da 18 anni. Quindi, siccome la legge italiana concede il diritto alla cittadinanza italiana a chi risiede in Italia da 10 anni, la signora, che tanto voleva diventare cittadina italiana, è in ritardo di otto anni sui suoi diritti che solo lei (com'è giusto) poteva chiedere di esercitare.

BELLITALIA

“Emergenza sanità Lazio”

“Milioni per il sangue dall'estero”, ma “arriva che ormai è scaduto”.

(*Il Tempo* 5.1.'18)

I problemi della metro di Napoli

“Più di metà dei 24 treni della metropolitana di Napoli sono fermi in deposito per manutenzioni. Per un servizio accettabile ne occorrerebbero almeno 12, mentre sui binari ce ne sono mediamente 8 o 9. Quando se ne guasta uno i tempi di attesa passano da 9-12 minuti a 16-18, mentre la frequenza progettata è di un convoglio ogni 5 minuti. L'azienda di gestione non ha soldi e i pezzi di ricambio sono introvabili visto che molto materiale rotabile risale agli anni Novanta. Le spese per le riparazioni appaltate all'esterno sono passate dai 725.000 euro del 2015 ai circa 2 milioni del 2016. Molti treni hanno percorso oltre 550.000 chilometri”.

(*La Verità* 25.12.'17)

Il Comune in gita

“Sindaco e 11 dipendenti di un Comune bolzanino chiusero gli uffici per andare in gita. Il giudice li ha assolti tutti”.

(*La Verità* 25.12.'17)

L'Italia dei lavori infiniti

“Impiegati 30 anni per costruire una ferrovia lunga 8 chilometri”.

(*La Verità* 25.12.'17)

“Giustizia da buttare”

Cittadella giudiziaria di piazzale Clodio, in Roma: un ascensore su tre è rotto e “nei corridoi topi e infiltrazioni d'acqua”.

(*Il Tempo* 15.12.'17)

“Rom ai domiciliari nella casa occupata”

Il paradosso a Roma, in zona ostiense: “da tre anni è abusivo in un appartamento dell'Ater”, ma le forze dell'ordine “non lo possono cacciare perché deve scontare la pena”.

(*Il Tempo* 15.12.'17)

La strage silenziosa

In Italia, “ogni trentadue ore muore un ciclista”.

(*Il Tempo* 15.12.'17)

“La grande fuga dalle tasse”

“Continua a crescere il numero degli italiani che chiede la residenza all'estero. Ormai sono cinque milioni. Lo stesso fanno le imprese. Spesso è un esodo fiscale”.

(*ItaliaOggi* 11.12.'17)

“Lazio sempre in festa. Grazie alle sagre”

“La Regione stanziava altri 2 milioni. Nel 2017 ne ha spesi 8,5. Fondi per Rivoluzione russa, partite di bocce, volley, salsicce e mercatini”.

(*Il Tempo* 27.11.'17)

SEGNALAZIONI

Jacovitti il teatrino perpetuo, a cura di Hamelin, Coconino Press Fandango ed., pp. 112 con ill. a c.

Saggi, testimonianze, articoli, rievocazioni biografiche, documenti, con molte vignette, sul celebre autore di fumetti e di personaggi di vasta popolarità, fra i quali primeggia Cocco Bill.

Achille Campanile, *Grazie, arcavolo!*, a cura di Silvio Moretti e Angelo Cannata, Aragno ed., pp. XVI + 200

Scritti inediti e dispersi del brillante umorista: riflessioni, racconti, brevi atti unici, articoli, tutti sparsi in decenni di attività, con gustosi giochi di parole (prediletti dall'autore), paradossi, assurdità, sempre piacevoli e fortemente originali.

Annacarla Valeriano, *Mala-carne*, Donzelli ed., pp. XIV + 218, 16 tavv. f. t.

Una lettura di storie di donne rievocate nei manicomi durante il ventennio fascista, col ricorso a un'inedita documentazione d'archivio (fotografie, diari, lettere, cartelle cliniche, relazioni mediche).

Gérald Bronner, *La democrazia dei creduloni*, Aracne ed., pp. 252

Il sociologo francese autore di questo studio si sofferma sui processi che consentono, a quanti sono soliti diffondere dubbi e falsità, d'impadronirsi, tanto inattesamente quanto perfino trionfalmente, dello spazio pubblico.

Giovanni Amendola, *Carteggio 1925-1926*, a cura di Elio d'Auria, Rubbettino ed., pp. VI + 782

Sesto e ultimo dei volumi dedicati ai carteggi amendoliani (completa i precedenti tomi con nuove lettere, documenti e indici), il libro presenta peculiare interesse per la storia della secessione aventiniana, di cui Amendola fu *magna pars*.

Mattia Ferraresi, *Il secolo greve*, Marsilio ed., pp. 176

L'autore, corrispondente del *Foglio* dagli Stati Uniti, si sofferma su Donald Trump, i nazionalismi europei, i partiti detti populistici, rilevando i cambiamenti storici che portano a un Occidente meno equo, meno libero e meno giusto.

Nicola Di Molfetta, *Avvocati d'affari*, pref. di Ferruccio de Bortoli, Lc ed., pp. 302

Segreti, storie e personaggi degli studi legali specialisti in affari, esaminati fra il 2006 e il 2016, periodo di forti mutamenti nel settore: relazioni, progetti, strategie e aspetti riservati sono analizzati con occhio curioso.

**IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE**

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2018

7 Marzo - Mercoledì

**Agenzia delle entrate
Trasmissione telematica
Certificazione unica 2018**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni relative ai redditi dell'anno 2017 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

16 Marzo - 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 e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2018.

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 febbraio 2018 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2018, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2018.

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2018

Marzo

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione,

deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Romagnoli da 30 anni in Confedilizia

Durante la Conferenza organizzativa di Confedilizia (cfr. articolo pubblicato a pag. 7 di questo notiziario), proprio nel giorno del suo compleanno, il rag. Claudio Romagnoli, responsabile degli Uffici amministrativi della Sede centrale, è stato premiato per la sua lunga (e faticosa) permanenza nella Confedilizia.

Da trent'anni, infatti, Romagnoli lavora con serietà ed impegno per la Confederazione come hanno avuto modo di accorgersi tutti coloro che in questi anni hanno avuto contatti con l'amministrazione di Confedilizia.

Sempre presente, ben attento ai rapporti con le Associazioni e con i soci, Romagnoli con discrezione e professionalità (oltre che con gentilezza e cordialità) espleta il suo importante incarico in Confedilizia, rappresentando una sicurezza, anche per i colleghi.

Per attestare i ringraziamenti di tutti, gli è stata donata una targa con incisa la seguente dedica: "A Claudio Romagnoli per i suoi 30 anni di collaborazione fedele e capace".



La Chiesa "dimentica" del Vangelo

L'immaginazione corre al futuro della Chiesa, una Chiesa che, dimentica del Vangelo e impegnata a inseguire il mondo, nel folle tentativo di rendersi più amichevole e attraente, più dialogante e accogliente, meno arcigna e dottrinale, finisce col tradire se stessa e si consegna nelle mani dei dominatori di turno, tiranni senza volto che aboliscono la libertà innalzando il vessillo dell'amore.

Aldo Maria Valli

Le ferie solidali

Il d.lgs. n. 151 del 14.9.'15 – recante norme in tema di rapporto di lavoro e pari opportunità in attuazione della l. n. 185/'14 (Jobs Act) – ha introdotto, nel nostro ordinamento, un istituto di portata innovativa: le cosiddette "ferie solidali".

L'art. 24 (rubricato "Cessione dei riposi e delle ferie") prevede, infatti, che, nel rispetto dei limiti stabiliti dal d.lgs. n. 66/'03 in materia di orario di lavoro, i lavoratori possano "cedere a titolo gratuito i riposi e le ferie da loro maturati ai lavoratori dipendenti dallo stesso datore di lavoro, al fine di consentire a questi ultimi di assistere i figli minori che per le particolari condizioni di salute necessitano di cure costanti". Ciò "nella misura, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dai contratti collettivi stipulati dalle associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale applicabili al rapporto di lavoro".

La cessione in questione, dunque, deve essere volontaria e gratuita e richiede, in ogni caso, la stipula di un accordo collettivo in tal senso. Inoltre, alla luce del richiamo al citato d.lgs. n. 66/'03, può avere ad oggetto, in particolare, soltanto i giorni disponibili, cioè quei giorni previsti dal contratto collettivo di riferimento in aggiunta al periodo minimo legale di ferie di 4 settimane.

Aggiornati i modelli Redditi 2018 PF, SP, ENC, SC, le novità che ci riguardano da vicino

Sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle entrate, in versione definitiva, i modelli Redditi 2018 per le persone fisiche (PF), gli enti non commerciali (ENC), le società di persone (SP) e le società di capitali (SC) con le relative istruzioni, da utilizzare nella prossima stagione dichiarativa, per il periodo d'imposta 2017. Tra le novità di quest'anno, si segnala l'introduzione di una sezione dedicata agli affitti brevi e alcune variazioni che interessano le detrazioni relative al rischio sismico. Sono disponibili online anche i modelli CNM 2018 (Consolidato nazionale e mondiale) e IRAP 2018.

Nello specifico, nel modello Redditi PF, sulla base della nuova disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, situati in Italia, la cui durata non supera i 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, il reddito derivante dalle anzidette locazioni costituisce reddito fondiario per il proprietario dell'immobile (o per il titolare di altro diritto reale) e va indicato nel quadro RB del modello. Per il sublocatore o il comodatario, il reddito derivante da queste locazioni brevi costituisce reddito diverso e va inserito nel quadro RL.

E' stato anche introdotto un nuovo quadro LC dove è liquidata l'imposta assoggettata a cedolare secca del reddito dei fabbricati indicata nel quadro RB, compresa quella che deriva da locazione breve, e l'imposta assoggettata a cedolare secca applicata sui redditi diversi derivanti da locazioni brevi (nel caso del sublocatore o del comodatario) indicata nel quadro RL.

Tra i vari aggiornamenti dei nuovi modelli, e per quello che ci riguarda più da vicino, rientrano anche le percentuali di detrazione più ampie relative alle spese sostenute per gli interventi antisismici effettuati sulle singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici condominiali, per gli interventi che comportano una riduzione della classe di rischio sismico, per alcune spese per interventi di riqualificazione energetica sulle singole unità immobiliari e su parti comuni degli edifici condominiali (cfr. la tabella pubblicata su Cn gen. '18). Nei quadri RA, infine, è stata prevista l'esclusione dalla tassazione ai fini Irpef dei redditi dominicali e agrari dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali.

PROPRIETARI

andate in Associazione e controllate valore o affitto dei Vostri immobili secondo l'Agenzia entrate

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI CONFEDILIZIA

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

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI Rivolgersi alla Confedilizia

AMICI VERI

La tua Confedilizia locale ha costituito l'Associazione provinciale Amici veri? Iscriviti e aiuta questi amici degli animali domestici. Se non lo ha fatto e sei un/a amico/a degli animali, mettili in contatto con la Confedilizia locale e offrili di farlo. Segnalati contemporaneamente alla Confedilizia centrale (dott. Egidi).

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Giovanni D'Alfonso



Laureato in Economia e commercio presso l'Università Federico II di Napoli, sin dagli anni 70 si è interessato alle problematiche legate alla pianificazione ed economia del territorio partecipando a Commissioni di studio della Commissione censuaria centrale, del CESUN- Centro studi per l'edilizia, dell'Università Federico II, della Giunta regionale della Campania per la realizzazione delle tabelle parametriche relative ai costi delle opere di urbanizzazione e tariffa prezzi dei lavori pubblici, dell'INU-Istituto nazionale di urbanistica per una proposta di riforma del regime immobiliare e sulle regole perequative per il riuso dello spazio urbano. È membro effettivo della Commissione censuaria provinciale di Napoli (sezione Catasto Fabbricati).

Da circa 40 anni svolge attività professionale ed è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti della provincia di Napoli.

Dal 1976 sino al 2015 è stato docente presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università Federico II, insegnando, nel corso degli anni, le seguenti discipline: "Economia ed organizzazione aziendale", "Economia ed estimo civile", "Estimo aziendale" ed "Economia urbana ed estimo".

Nella qualità di docente a contratto continua ad insegnare presso la Facoltà di Ingegneria "Economia ed organizzazione aziendale". È stato docente nel corso di perfezionamento in "Pianificazione territoriale e mercato immobiliare" presso la Facoltà di Architettura dell'Università Federico II.

È autore di alcuni libri: "L'Economia Immobiliare nelle trasformazioni urbanistiche", "Estimo Aziendale" ed "Estimo urbano".

Dal 1978 è socio, consigliere e consulente dell'Associazione della proprietà edilizia di Napoli dove svolge attività di consulenza fiscale e condominiale a soci e amministratori. Dal 2002 è presidente della Commissione del "Registro amministratori immobiliari" istituito presso l'Associazione. Ricopre, infine, il ruolo di consigliere nazionale di Confedilizia.

UN PO' DI TRIBUTARIO

IMPOSTA DI REGISTRO, RISCOSSIONE

Alcune imposte sono riscosse in forme specificamente per esse predisposte.

L'imposta di registro è assolta al momento della presentazione dell'atto al competente ufficio, che riscuote la somma e rilascia una attestazione di avvenuto versamento. L'imposta per tale modo pagata è denominata "imposta principale" per distinguerla da somme che successivamente risultino ancora dovute per il medesimo titolo. L'ufficio può procedere a rettificazione e correzione della autoliquidazione effettuata dal contribuente nei casi in cui questa autoliquidazione è a suo carico: e la maggior somma che risulta dovuta è denominata "suppletiva". È poi denominata "complementare" l'imposta che emerge ancora dovuta in ogni altro caso.

Per gli atti redatti da pubblici ufficiali e relativi a beni immobili è attualmente prevista una procedura telematica avente a oggetto le imposte di registrazione, di trascrizione, iscrizione e annotazione nei registri immobiliari, e di voltura. L'ammonter dovuto è auto liquidato dal contribuente (per esso, il notaio e, per compravendite immobiliari di valore fino a 100.000 euro, anche l'avvocato) e versato all'ufficio, con trasmissione di un apposito modulo. L'ufficio effettua un controllo e se accerta l'obbligo di pagare una maggior somma notifica un avviso di liquidazione entro il termine di 30 giorni dalla presentazione dell'atto che gli era stata effettuata; la somma va pagata nei 15 giorni successivi al perfezionamento della notifica. Anche le imposte suppletiva e complementare sono rese note a mezzo dell'avviso di liquidazione.

L'avviso di liquidazione indica al destinatario l'importo dovuto e contiene un invito a effettuare il pagamento. Trascorso il termine concesso, il debito viene iscritto a ruolo.

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



Finanza islamica e tasso d'interesse

La finanza islamica si è sviluppata originariamente nel Medio Oriente e si è diffusa in seguito in altre aree del mondo, ragguagliandosi oggi, secondo le ultime stime, all'1 per cento della finanza mondiale.

Le regole etico-religiose che maggiormente influenzano la finanza islamica sono il ripudio del tasso d'interesse, il divieto di introdurre elementi di incertezza e di aleatorietà nei contratti bancari e la proibizione di attività speculative. Per ovviare alla mancata applicazione del tasso d'interesse, le istituzioni finanziarie di matrice islamica e la dottrina coranica hanno elaborato forme di raccolta di risparmio e tecniche di finanziamento innovative basate sul principio della partecipazione ai profitti e alle perdite delle attività sovvenute.

Le prospettive di sviluppo della finanza islamica nel mondo appaiono favorevoli, tenuto conto sia della numerosità dei musulmani sia della crescente attenzione delle economie occidentali agli aspetti etici.

Il Regno Unito è il Paese europeo in cui le attività finanziarie *Shariah-compliant* sono particolarmente sviluppate. L'Italia potrebbe rappresentare un terreno fertile per la diffusione di prodotti finanziari islamici in virtù della sua vicinanza ai Paesi arabi.

ACQUE AGITATE NEL PD



SHANNABU

LA CEDOLARE FUNZIONA, ESTENDIAMOLA

A partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, l'evasione tributaria stimata per il comparto (il cosiddetto tax gap, vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo) è diminuita del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. Il dato emerge dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def presentato dal Governo al Parlamento. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il tax gap è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al gap è scesa dal 25,3% al 15,3%.

Ora - insomma - ci sono le prove. La cedolare secca sugli affitti - proposta da Confedilizia e varata nel 2011, limitatamente alle locazioni di immobili abitativi da parte di persone fisiche - ha centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi

anni - ci dice il Mef - si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro.

La cedolare trova il suo fondamento anche in ragioni di equità, date anzitutto dall'esigenza di compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono a livello comunale, attualmente attraverso l'Imu e la Tasi.

In Parlamento sta partendo l'iter per l'approvazione della manovra economica per il 2018. È dunque il momento più propizio per ragionare di un intervento che Confedilizia ha proposto al Parlamento e al Governo già da qualche tempo: l'introduzione di una tassazione sostitutiva anche per gli affitti non abitativi, a partire da quelli dei locali commerciali. Un comparto nel quale la redditività è ormai inesistente e che vede gran parte dei proprietari

determinati a liberarsi dei loro immobili, quasi sempre non riuscendo a trovare acquirenti e così dando luogo a quell'epidemia di negozi vuoti che sta facendo morire le nostre città. Che una misura di questo tipo conduca nel tempo ad un aumento delle entrate dello Stato, è evidente: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al Pil, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera in termini di imposte sui redditi, Iva e altri tributi. Si tratta

di somme che tornerebbero ad affluire nel momento in cui, grazie ad un'imposizione fiscale più accettabile sui redditi da locazione, molti immobili tornassero ad essere locati.

In ogni caso, se il problema sono le risorse con cui "coprire" la cedolare per gli affitti commerciali, è proprio il Mef a dirci - come accennato - che dalle locazioni abitative si è ottenuto un notevole recupero di gettito: utilizziamolo.

*Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia*



da LA STAMPA_Alessandria, 10.11.'17

MA LA POLITICA NON CI SENTE!

L'INVESTIMENTO DI UNA RAGAZZA CINESE: EURO UTILIZZATO SOLO PER IMPOSTE E PARCELLA NOTARILE

Compra un appartamento e lo paga con i bitcoin

A Torino il primo caso di transazione immobiliare con criptovaluta in Italia

DI FILIPPO MERLI

Una lunga treccia sulla spalla sinistra. Lo sguardo timido. La penna in mano per sottoscrivere la prima transazione immobiliare in bitcoin in Italia. Una ragazza originaria della Cina, che per motivi di riservatezza non ha rivelato il suo nome, ha acquistato un appartamento a Torino pagandolo con la criptovaluta. Nell'atto di vendita, unico nel suo genere a livello nazionale, è stato chiaramente indicato che per il passaggio di proprietà i due contraenti si sono avvalsi della moneta virtuale.

«È andata proprio così», ha spiegato il notaio torinese, Remo Morone, garante dell'operazione. «È stato un caso fortunato. Lei, una giovane cinese molto riservata e con forti interessi a Torino, voleva comprare casa e ha trovato l'appar-

tamento giusto in pieno centro. Un alloggio di un certo valore. Per coprire la spesa aveva parecchia disponibilità di criptomoneta. Il venditore aveva piacere a investire in bitcoin. E l'affare s'è concluso nel migliore dei modi».

Il capoluogo piemontese, in tema di moneta virtuale, è all'avanguardia. Da qualche mese, un informatico e consigliere comunale del M5s, Roberto Malanca, ha aperto uno dei primi negozi in cui è possibile pagare in bitcoin: 0,00114 per un'agenda, 0,000682 per un accendino. L'imprenditore Federico Pecoraro, invece, ha installato in città un bancomat per la criptovaluta. Ora, con la transazione che porta la data del 23 gennaio, a Torino è stata comprata anche la prima casa in bitcoin.

«Sapeva che sono un appassionato di questi temi e l'idea mi

è piaciuta subito», ha proseguito il notaio Morone in riferimento alla ragazza cinese. «Non vedo perché dovremmo ostacolare una tecnologia che avanza. Se devo essere sincero, mi stupisce anche tutta questa attenzione: mi hanno persino inviato un articolo di giornale in cinese che parlava del rogito con la mia foto e il nome in italiano».

Per il passaggio di proprietà, il venditore torinese e l'acquirente cinese si sono avvalsi della blockchain, una sorta di database che registra le transazioni effettuate in bitcoin e che ne garantisce la sicurezza. «Sono convinto che Torino potrebbe diventare addirittura un hub per le criptovalute in Italia e per lo sviluppo della blockchain», ha detto ancora Morone all'edizione locale della Stampa. «Torino ha delle eccellenze, gente coraggiosa che ci sta credendo. Un esempio è la casa d'aste Sant'Agostino, che

alcuni mesi fa ha indetto la prima asta al mondo in bitcoin proprio nella nostra città. E poi c'è il primo studio legale che prende la parcella in bitcoin e la prima transazione immobiliare nel mio studio. Credo sia un buon terzo di elementi che possa aprire al futuro».

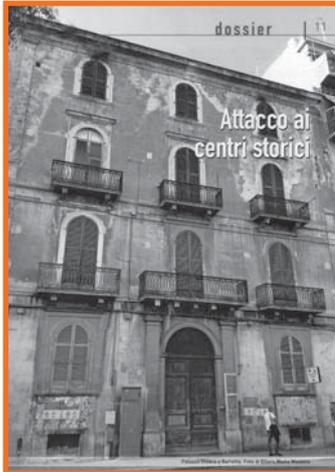
Solo il prezzo dell'alloggio e le imposte sono stati stabiliti e pagati in euro. «Non c'è stato alcun problema dal punto di vista delle imposte, che sono state saldate in euro, così come la mia parcella», ha confermato il notaio. «La gestione è stata uguale a quella di un atto normale, senza criticità nemmeno per la normativa dell'anticiclaggio. È come se qualcuno comprasse la casa in patate o in monete d'oro». La foto della ragazza con la treccia che firma il rogito è a suo modo storica. Per Torino e per l'Italia.

— Riproduzione riservata —

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

ITALIA NOSTRA



Il completo dossier della rivista *Italia Nostra*, ott-nov-dic 2017

NON FIDATEVI

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

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

IN LIBRERIA



AMICI VERI

Non fare odiare i cani

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

IL GALATEO DELLA SERRACCHIANI PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

LE REGOLE DELL'ABBIGLIAMENTO

IL VADEMECUM

- Uso quotidiano di acqua e sapone
- Uso moderato del profumo
- Cura del proprio aspetto (compresi capelli, barba e baffi che dovranno essere ben curati)

PER I SINDACI UOMO

- Cravatta e pochette non devono mai avere la stessa fantasia
- Bene i completi sia grigi che blu e pure il gessato (ma a riga stretta); vietato il nero
- Le camicie devono essere azzurre in tinta unita, o con una righina, per il giorno, mentre la camicia bianca è prerogativa della sera o dell'abito da cerimonia
- Niente calzini corti

PER I SINDACI DONNA

- Misurare la gonna ● (deve arrivare al ginocchio, non più su)
- Sandali vietati ● anche d'estate
- COLORI**
- Pastello riservando ● il tailleur nero alle cerimonie
- Pochi gioielli, ● e poche con il profumo



LEGO

da *il Giornale*, 11.1.'18

Portale delle vendite pubbliche, le specifiche tecniche

È stato pubblicato su sito del Ministero della giustizia (con relativa comunicazione in G.U.) il provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi, datato 12.1.'18, recante specifiche tecniche per l'avvio del "portale delle vendite pubbliche", il quale diviene così pienamente operativo a partire dal prossimo 10.4.'18.

Ricordiamo che in questo portale (istituito dal d.l. n. 85/'15, come convertito in legge, e gestito dal Ministero della giustizia) devono essere pubblicati – a cura dei creditori, dei delegati alle vendite, degli organi delle procedure concorsuali e degli altri soggetti a ciò abilitati – tutti gli avvisi di vendita di beni immobili e mobili oggetto di procedure esecutive e concorsuali nonché di altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge (cfr. *Cn* sett. '15). L'accesso è possibile dai seguenti indirizzi: pvp.giustizia.it; venditepubbliche.giustizia.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it.

La bufala dei braccialetti di Amazon

Non servono a controllare i dipendenti. Appunti per neoluddisti

Il brevetto Amazon per accelerare la ricerca dei prodotti da parte dei dipendenti, che devono identificarli in immensi magazzini, ha la forma di un bracciale elettronico, e ha scatenato la fantasia dei commentatori che hanno menato scandalo per la trasformazione degli uomini in robot telecomandati e telecontrollati da un padrone "grande fratello". E' una reazione pressoché automatica, come quella che ha portato ad assimilare gli esperimenti delle case automobilistiche tedesche alle camere a gas. Ma come i tecnici di quei laboratori non sono aguzzini di Auschwitz, così i lavoratori di Amazon non vengono affatto trasformati in burattini sottomessi a un qualche Mangiafuoco. In realtà non è la tecnologia che deve essere bloccata ma è il suo uso a dover essere controllato per garantire i diritti delle persone. Volendo, anche con il metodo attualmente in uso, quello degli smartphone

usati dai dipendenti, l'azienda potrebbe identificare dove sono in ogni momento e il fatto che, sempre teoricamente, si possa fare lo stesso con i braccialetti elettronici non cambia le cose. Naturalmente un'accelerazione del lavoro va a vantaggio soprattutto dell'azienda e su questo, come sull'esclusione di controlli illeciti, c'è spazio per una trattativa sindacale. E' ragionevole chiedere che le innovazioni che producono un aumento della produttività determinino una suddivisione dei vantaggi tra capitale e lavoro e che quindi portino anche a un aumento delle retribuzioni o a una riduzione dell'orario. Demonizzare invece gli incrementi di produttività derivanti dall'applicazione di nuove tecnologie in quanto tali è insensato e controproducente. Ripercorrere con due secoli di ritardo la strada dei luddisti sembra davvero solo un vezzo snobistico, peraltro dal sapore reazionario.

da *IL FOGLIO*, 3-4.2.'18

CORBEILLE

Assegno di mantenimento per il cane di una coppia di divorziati

“Un giudice di Modena ha stabilito un assegno di mantenimento anche per il cane di una coppia di divorziati. Il loro pastore tedesco Alex avrà diritto a 100 euro il mese: la somma andrà suddivisa tra gli ex coniugi. La moglie aveva chiesto che il cane restasse con i figli, di 14 e 12 anni, ma il marito aveva rivendicato il diritto di tenerlo con sé: era stato lui ad addestrarlo anche alla ricerca di persone scomparse per la Croce Rossa. Il «cane eroe» è stato invece affidato ai ragazzi con obbligo di mantenimento a carico dei genitori separati”.

È quanto riporta *La Verità*, in un articolo del 24.12.'17.

Il Casinò riservato ai giocatori cinesi

“A Campione d'Italia sorgerà una sala da gioco riservata ai giocatori cinesi. Il *Dragon Casinò* aprirà per il capodanno 2019, finita la completa ristrutturazione di Villa Mimosa, un prestigioso edificio affacciato sul lago di Lugano venduto dal Comune per 4,5 milioni di euro. Il locale avrà ristorante, giochi personalizzati e personale cinese. In Cina il gioco d'azzardo è vietato e da anni il Casinò di Campione è frequentatissimo dagli immigrati di origine asiatica”.

Così *La Verità* del 17.12.'17.

Il pandoro fatto di insetti

“È nato in Italia il primo pandoro al mondo prodotto con gli insetti, grazie al 20% di farina di baco da seta (per il consumo alimentare umano) presente nell'impasto assieme a burro, uova, latte e farina bianca tradizionale. Ne deriva un dolce con un gusto più deciso simile alla nocciola. La farina di baco contiene il 55% di proteine sul peso secco. La nuova specialità gastronomica, messa a punto da un *food blogger*, segue le indicazioni europee sugli insetti commestibili, proteici ed ecosostenibili”.

È quanto riporta *La Verità* in un articolo del 27.12.'17.

In Ucraina sarà due volte Natale

“L'Ucraina ha riconosciuto il 25 dicembre come festa ufficiale, accanto al Natale ortodosso che si celebra il 7 gennaio: è il quinto Paese del mondo dove sarà due volte Natale, con Bielorussia, Eritrea, Libano e Moldavia. La differenza di date è dovuta ai diversi calendari usati da cattolici (gregoriano) e ortodossi (giuliano)”.

Così *La Verità* del 20.12.'17.

A Londra gli autobus sono alimentati a caffè

“A Londra, da qualche giorno un certo numero di autobus rossi utilizzano un carburante verde ottenuto dai rifiuti del caffè riciclati. Il nuovo carburante ecologico è composto per l'80% da diesel e per il 20% da biocarburante comprendente l'olio estratto dal riciclaggio dei fondi del caffè. Il nuovo carburante verde permette di ridurre del 10-15% le emissioni di carbone degli autobus senza cambiare motore né utilizzare più carburante. A produrre questo biocarburante è la *startup* britannica *Bio-Bean*, che ha sviluppato un sistema di riciclaggio dei rifiuti del caffè (...). La società (40 dipendenti) ha ricevuto il sostegno finanziario e tecnico del gruppo petrolifero anglo-olandese *Shell* (...). E dopo Londra vuole fare rotta sull'Europa. In dettaglio, *Bio-Bean* raccoglie i fondi del caffè presso bar e ristoranti di Londra, e di altre città inglesi, facendogli risparmiare le tasse sui rifiuti. E poi trasforma questo rifiuto organico in olio nel proprio stabilimento di Alconbury a 20 chilometri da Cambridge”.

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 22.11.'17.

IL GUAZZABUGLIO DELLA POLITICA PER LA CASA

Per 1 milione e 600 mila nuclei familiari in situazioni di disagio abitativo: per carenze igieniche, di spazi, di condizioni vitali. Solo in Italia così tanto bisogno di casa.

Seicentocinquanta famiglie in attesa di un alloggio di edilizia sociale che non arriva mai, per insufficiente disponibilità, per inagibilità, per occupazioni abusive.

Oltre un milione di famiglie cerca casa sul mercato ma mentre i salari sono in discesa, gli affitti crescono. In un Paese che ha tre volte il cemento che serve per abitare, la regola... paradossalmente lo sfritto!

I contratti agevolati – canoni concordati a fronte della cedolare secca del 10% – non trovano largo utilizzo per la sfiducia verso ogni vincolo da un lato per difficoltà economiche dall'altra.

Contratti liberi, per locazioni residenziali e non, neanche a parlarne: mancano i mezzi e le sicurezze per fronteggiare durate e canoni.

In questo guazzabuglio la politica, quella nazionale come quella locale, anziché mettere in campo incentivi per favorire l'utilizzo del patrimonio abitativo, si inventa l'IMU in sostituzione dell'imposta comunale immobiliare e per sovrapprezzo aggiunge un altro balzello, la TASI.

Si spreca il denaro dei contribuenti per l'edilizia residenziale pubblica, insufficiente, inadatta, mal gestita; si sciupano palliativi spacciandoli per indennità di alloggio, ma non si favorisce in alcun modo l'utilizzo del patrimonio edilizio privato, come fosse mercanzia del diavolo.

Patrimonio nella sua esuberante infruttuosità, da impiegare quale naturale destinazione per esigenze locative, residenziali, commerciali, artigianali, professionali, ma se stimolato da opportune agevolazioni fiscali in cambio di condizioni più favorevoli per l'inquilino.

Si risolverebbe l'interminabile emergenza abitativa impiegando i risparmi di un'ERP – fallimentare, mangiasoldi – in favore degli inquilini più disagiati.

Migliorerebbe anche l'aspetto delle nostre città con la riqualificazione di interi quartieri nonché dei centri storici. La rigenerazione urbana, altro volano per l'economia.

Non è chi non veda i vantaggi finanziari e fiscali nell'incentivare l'uso abitativo-commerciale di un sovrabbondante patrimonio edilizio. Non va trascurato il fatto che una buona edilizia abitativa è condizione per la coesione sociale.

A quando una politica di lungo respiro per la casa? Il prossimo Parlamento dovrebbe dedicare una sessione all'argomento, per porre fine a un dramma (senza casa, sfratti) che perdura da troppo tempo senza prospettive di soluzione.

CO.N.I.A. – Confederazione Nazionale Inquilini Associati

Sede nazionale: Viale Monza, n. 137 - 20125 MILANO - Telefono: 02-2814151 - cell. 348-3043280

e-mail: conia@hotmail.it - facebook: https://www.facebook.com/groups/CONIA

Brexit e Trump, il fallimento del progressismo

Le previsioni vengono utilizzate come strumento per condizionare l'opinione pubblica. La Confindustria nel 2016 era nettamente schierata per il sì al referendum del 4 dicembre. Il suo centro studi sfornava a ripetizione report catastrofici se avesse vinto il no. Poi sappiamo com'è finita: nel 2017 il Pil è salito come mai nei dieci anni precedenti, la Borsa ha guadagnato il 19% e gli occupati sono arrivati al record di quarant'anni.

E la Brexit? Finanza e banche d'affari votavano per la permanenza della Gran Bretagna nell'Unione europea. Ogni giorno, per tutta la campagna elettorale, non hanno smesso di martellare con previsioni negative. Anche la Banca d'Inghilterra, con il suo capo economista Andrew Halden aveva messo da parte la tradizionale neutralità annunciando l'arrivo dell'apocalisse economica e finanziaria. Tutto sbagliato. Eppure non era difficile capire che la svalutazione della sterlina dopo il voto avrebbe messo le ali al Regno Unito. In pochi lo hanno previsto.

Ma purtroppo la politica (o il gioco delle convenzioni economiche) hanno un peso troppo importante per tenere neutrali le previsioni. Il Premio Nobel Paul Krugman, notoriamente di area democratica, profetizzava la recessione globale nel caso di vittoria del repubblicano Trump. L'economia Usa è andata bene e Wall Street, da un anno, batte un record dopo l'altro.

da *Libero*, 14.1.'18

CONFEDILIZIA NOTIZIE

*privilegia
i contenuti,
non la carta
patinata*



PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO

ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA

L'UNIONE FA LA FORZA

La sentenza (inedita) della settimana
Ogni mercoledì sul sito Confederale
www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA
ON LINE

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

Cerca sul sito le aste giudiziarie

Utilizza il sito per farle conoscere

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



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf;
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.32.65.05.03**;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: **nazionale@assindatcolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatcolf.it**

IMMOBILI: CONFEDILIZIA "ANCHE LA CITY SI ACCORGE DI CRISI ITALIA"

ROMA (ITALPRESS) - "Il Financial Times segnala che il mercato immobiliare italiano è l'unico in Europa ad essere in crisi e questa situazione provoca effetti negativi a catena, anche sul sistema bancario. Ora che se ne sono accorti alla City di Londra, ci arriverà anche la politica italiana?". Così su Twitter il presidente della **Confedilizia**, **Giorgio Spaziani Testa**. (ITALPRESS).

sat/com
 11-Gen-18 12:31

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

1) Patrimoniale *una tantum*? In Italia sono sempre diventate delle una semper. E poi, per gli immobili si paga già una patrimoniale perlomeno dal 2011

2) *Comunque, è più da Paese civile seguire il principio, proprio della Germania, che un bene non deve essere colpito oltre il reddito che produce, come stabilito dalla Corte costituzionale tedesca nel 1995.*

BREVI

Il Principato di Monaco si espande

“Il principe Alberto II di Monaco ha approvato un progetto di «estensione urbana offshore»: 6 ettari di mare verranno bonificati e annessi ai 202 già esistenti. I lavori, dal costo complessivo di 2 miliardi di dollari, consentiranno di creare 120 abitazioni di lusso dal valore anche di 100.000 dollari il metro quadrato. Secondo le previsioni immobiliari, entro il 2026, 2.700 milionari sarebbero disposti a sborsare cifre da capogiro per ottenere la residenza nel Principato”.

Così *La Verità* del 17.12.'17.

L'arzilla vecchietta con il fiuto per gli affari immobiliari

“Julietta Corredor, 84 anni, è l'arzilla vecchietta che è riuscita a farsi pagare la sua casetta modesta a due piani un milione e mezzo di dollari dalla *Westgate Lakes LLC*, che sta realizzando un enorme condominio di lusso a Orlando, in Florida. La società voleva pagare la dimora (due camere e due bagni) 150.000 dollari. L'acquisto era necessario perché la struttura è collocata proprio a ridosso del futuro condominio. I costruttori hanno cercato in tutti i modi di spingere l'anziana a vendere la proprietà, così da poterla abbattere, ma lei ogni volta si è rifiutata. Alla fine la signora, per un milione e mezzo, ha ceduto l'immobile”.

È quanto riporta *Il Tempo* in un articolo dell'8.1.'18.

“Le virtù del limone sono sovrastimate”

“Tante volte abbiamo sentito dire che gli infusi a base di limone sono un toccasana. In particolare, se ne decantano le proprietà di antiacido. Ed è vero che il limone può rendere meno acida l'urina, ma l'acidità dell'urina riflette quella di tutto l'organismo? Ed è davvero utile cercare a ogni costo di disacidificare il nostro corpo? Secondo studi recenti, la risposta è no (...). Mangiare alimenti alcalinizzanti non fa affatto diminuire l'acidità nel sangue. L'organismo dispone di un sistema molto efficace che permette la «cattura» degli elementi acidi nel sangue. I polmoni e i reni lavorano in permanenza a questo scopo. Invece alcuni alimenti giocano un ruolo per quanto riguarda il livello di acidità dell'urina: tuttavia, per quanto riguarda il limone, i dati scientifici sono contraddittori, anche perché l'acidità dell'urina non riflette assolutamente quello che succede in altre parti del corpo. In sostanza, in condizioni normali il nostro corpo è perfettamente in grado di modulare l'acidità che produce, con o senza le presunte virtù magiche del limone”.

Così *ItaliaOggi* del 10.1.'18.

Le scale mobili festeggiano 125 anni

“Il 16 gennaio del 1895, centoventicinque anni fa, si muovevano gli ingranaggi della prima scala mobile al mondo, all'*Old Iron Pier* di Coney Island. Da allora sono proliferate: 800mila installate in tutto il mondo, sui cui gradini passano 3 miliardi e mezzo di persone ogni giorno. In Italia sono circa 300 milioni i passeggeri trasportati ogni giorno da oltre 10.000 scale mobili installate nel nostro Paese (135.000 le scale mobili in Europa). Il primo ascensore inclinato (...) viaggiava a una velocità di 2,1 metri al minuto, trasportava 5.350 persone al giorno e aveva un'inclinazione di 25 gradi. Fu brevettato dall'impresario americano Jesse Reno, che mise a frutto la sua intuizione e diede vita a una industria fatta anche di creatività. Esempi ne sono quella più corta al mondo, di 890 cm installata nella *Kawasaki Station*, in Giappone, con 5 gradini, o il suo opposto che misura 138 metri e copre un dislivello di 70 metri (San Pietroburgo, stazione metropolitana a Mosca) e viaggia alla velocità di 0,6 metri al secondo, trasportando fino a 5.400 passeggeri ogni ora”.

Così *la Repubblica* del 15.1.'18.

DIRITTO & ROVESCIO

La tragica furbizia degli immigrati non ha confini. Adesso è stata scoperta (ma anche accuratamente nascosta da quasi tutti i media) una rotta dei minori albanesi. Ragazzini cioè che vengono inviati in Italia dai loro genitori (che probabilmente hanno molti figli a carico e poche risorse a disposizione). Tali giovani, minorenni e non accompagnati, raggiungono le località della Puglia con ogni mezzo e stratagemma. Arrivano senza documenti. L'unica cosa che esibiscono è la loro giovanissima età che comporta l'immediata accoglienza e assistenza a carico dell'erario italiano. Non per qualche mese, ma fino alla loro maggiore età. A qualche bambino è stato trovato addosso un foglio con l'indirizzo di una organizzazione emiliana che evidentemente dà più garanzia di generosità. Questi ragazzi sono accolti, ospitati, fatti studiare. Non si capisce perché siano a carico dell'Italia e non dell'Albania. Il diritto allo studio, sparagnino con gli italiani poveri, diventa gratuito e generosissimo per gli albanesi. È giusto?

* * *

*In Usa un treno è deragliato durante il viaggio inaugurale e ha fatto almeno sei morti. Questa la notizia. E questo è il tweet di **Federico Rampini**, firma di punta di Repubblica: «I treni Usa, simbolo della devastazione liberista». Spiace vedere che un giornalista di solito documentato si sia ridotto a fare come **Giovanna Botteri**. Rampini voleva dire che la «devastazione liberista» è esplosa da quando c'è **Trump** al potere? Ammesso che Trump sia riuscito a modificare l'allocatione delle risorse (cosa che è impossibile: la riforma tributaria approvata nei giorni scorsi è ben lontana dall'essere applicata) è molto strano pensare che un giornalista informato sulle cose Usa ritenga che un presidente che è stato eletto il 9 novembre 2016, possa, in poco più di un anno di attività, aver introdotto la «devastazione liberista». A meno che Rampini non voglia accusare di questa deriva **Barack Obama**, visto che questa ferrovia è stata progettata, appaltata e costruita durante la sua amministrazione. Ma se è di questo parere, lo dica esplicitamente.*

da ItaliaOggi, 19-20.12.'17

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

La confisca non si evita con il Trust

La Corte di Cassazione è tornata sul tema del ricorso al conferimento di beni in trust come mera via di fuga dalla confisca degli stessi. Con la sentenza numero 6658 del 13 febbraio, la IV sezione penale della Suprema Corte ha ribadito come il trust non possa essere utilizzato per realizzare situazioni di mera interposizione soggettiva aventi l'unica finalità di sottrarre i beni alla confisca.

Negli ultimi anni, con riferimento ai beni segregati in trust, la giurisprudenza si è espressa costantemente nel senso di ritenere che tali beni - sebbene non più di proprietà del reo - possano comunque essere oggetto di provvedimento cautelare laddove permanga una disponibilità *uti dominus*. Nel caso di specie il disponente, indagato per plurimi reati tributari commessi nell'ambito di un'associazione per delinquere, istituiva un trust autodichiarato familiare ma, continuando a disporre di tali beni *uti dominus*, a nulla rilevava che l'incarico di *trustee* venisse successivamente conferito a una società professionale, in quanto la sostituzione del *trustee* avveniva in un

periodo sospetto, cioè successivamente alla conoscenza delle indagini in corso.

L'indirizzo della Cassazione è, pertanto, di autorizzare il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente anche dei beni vincolati o trasferiti al *trustee*, subordinando però tali provvedimenti alla verifica di una serie di circostanze di fatto.

L'onere della prova sarà, quindi, a carico della pubblica accusa, che dovrà dimostrare la permanenza in capo all'indagato/settlor della disponibilità dei beni vincolati o conferiti in trust. La sentenza ha confermato tale orientamento e ha specificato che, in alcuni casi la perdita formale del potere gestorio attraverso la rinuncia da parte del disponente al ruolo di *trustee* in favore di un *trustee* professionale, di per sé non sia sufficiente ad escludere il sequestro. Sono principi, naturalmente, che valgono in ogni fattispecie (e non solo in quella della confisca) in cui il trust abbia una finalità elusiva di obblighi.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 8.1.'18

INDISCRETO

Matteotti, "Sotto il delitto... niente"

«Dopo decenni di accuse, teoremi e dossier (spariti) la verità emerge in tutta la sua sconcertante banalità. Macché complotto, macché scandali finanziari, macché delitto di Stato: Giacomo Matteotti fu vittima di una aggressione finita male. Gli squadristi, mandati da alcuni importanti esponenti del Partito fascista, che lo aspettavano sotto casa intendevano dargli una «lezione» non certo assassinarlo. Ma la fragile struttura fisica di Matteotti non resse alla violenta colluttazione e così Dùmìni e i suoi si ritrovarono a dover gestire un cadavere non previsto e che creò infiniti problemi ad un ignaro Mussolini. Questa la tesi - accolta da uno strano silenzio - di un nuovo e documentatissimo volume scritto da Enrico Tiozzo che ribalta oltre novant'anni di ricerche storiche».

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di maggio 2017.

Sulla casa 50 miliardi di tasse. Troppe

Confedilizia Serve il rilancio degli affitti e locazioni commerciali libere Ma anche procedure veloci per riavere gli immobili in caso di morosità

di **Giorgio Spaziani Testa**

Che cosa propongono i partiti per rilanciare il settore immobiliare? Confedilizia ha iniziato ieri un ciclo di incontri finalizzati proprio a chiedere questo agli esponenti dei partiti che si candidano a guidare l'Italia. È vero, ci sono i programmi. Ma, come emerge anche dall'analisi del Tempo, non sempre da essi è possibile ricavare indicazioni chiare sulle intenzioni delle varie forze politiche. Quel che è certo è che l'immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili

(dall'Istat a Eurostat). È necessario mettere in campo azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato.

La priorità, inutile dirlo, è quella fiscale. Bisogna intervenire per ridurre drasticamente il carico tributario sul comparto, giunto ormai a 50 miliardi di euro annui. Cominciando dalle situazioni più critiche, come quella dei negozi (ieri Matteo Salvini ha opportunamente proposto di eliminare l'Imu su questi immobili, ed è ampio il fronte - che comprende Forza Italia - favorevole all'introduzione di una cedolare sec-

ca anche per le locazioni commerciali). Ma bisogna fare anche altro. Servono misure per il rilancio dell'investimento finalizzato all'affitto. Bisogna liberalizzare le locazioni commerciali. Vanno fornite maggiori garanzie ai proprietari di rientrare in possesso dell'immobile a fine contratto o in caso di morosità. Occorre incoraggiare, anziché ostacolare, lo sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare diffusa. Devono essere stabilizzati gli incentivi per gli interventi sugli immobili. È il momento di varare misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana.

In primo luogo, però, è necessario che l'immobiliare sia percepito per quello che è: un settore articolato

di cui la politica deve finalmente comprendere il peso relevantissimo sul Pil del nostro Paese.

***Presidente Confedilizia**



da **IL TEMPO**, 8.2.'18

La Littizzetto in tv sproloquia pure di economia e s'inventa il tetto di legge sui canoni di affitto

La comica fa demagogia contro i proprietari di immobili. Ma lei ne possiede ventuno

di **Fabrizio Boschi**

Dalle volgarità alle morali economiche. Lucianina Littizzetto usa la tv pubblica come fosse il salotto di casa sua. Dopo aver fatto arrabbiare il Movimento Italiano Genitori con i suoi indecenti doppi sensi su sedani e cetrioli nella puntata di *Che tempo che fa* del 7 gennaio su RaiUno, ora è Confedilizia a scagliarsi contro «l'economista Littizzetto», come la chiama il presidente Giorgio Spaziani Testa.

Domenica scorsa, infatti, gambine allungate sul tavolo di Fabio Fazio, cambia argomento, dai sacchetti biodegradabili a pagamento agli affitti dei negozi: «A Torino chiudono due negozi al giorno, poi vai a guardare e scopri il perché». E Fazio: «Perché aumentano gli affitti!». «Eh certo - continua la prof -, aumentano gli affitti in maniera spropositata. Tu senti questi poveretti che dicono: "Ma certo che chiudo, non riesco a pagare affitti così esorbitanti!". Possiamo mettere una regola che stabilisca che c'è un tetto per gli affitti?». Applausi a caso. «Se vai in un locale in centro, paghi 20mila euro di affitto, ma non esiste!».

Il presidente Spaziani Testa si sfoga su Facebook: «Nella tv finanziata dai contribuenti, l'economista Littizzetto spiega - confortata dal professor Fazio - che i negozi chiudono perché i proprietari dei locali, malvagi, chiedono canoni di locazione "esorbitanti". Pronta, però, la soluzione: "Mettere una regola

che stabilisca che c'è un tetto per gli affitti". Geniale, abbiamo una risorsa del Paese e non la sfruttiamo. P.s. Segnaliamo che il proprietario di un locale commerciale, di quegli affitti "esorbitanti", che non può aumentare per 12 anni, riesce a mettere in tasca - quando gli va bene - il 20 o 30 per cento. Il resto se ne va per pagare 7 tributi (Imu, Tasi, Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, imposta di registro, imposta di bollo) e le spese per la manutenzione, senza parlare delle perdite conseguenti al mancato pagamento del canone e ai periodi di sfitto. Ma questo i due economisti hanno dimenticato di dirlo».

A dire il vero si sono dimenticati anche di altro. Ad esempio di quei 20mila euro a puntata (proprio come gli affitti del centro) che la Rai paga dal 2005 alla Littizzetto per 10 minuti di battutine: duemila euro al minuto di soldi pubblici. «Ma non esiste!», per dirla a suo modo. La Littizzetto ritiene «esorbitanti» quegli affitti, ma non prova alcun imbarazzo nell'intascare 700mila euro per i due Festival di Sanremo. Senza considerare il suo tesoro immobiliare: 21 immobili (14 appartamenti, 6 garage e un deposito), quasi tutti intestati unicamente a lei, la maggioranza in Piemonte, nel paesino natale e a Torino. Forse qualcuno di questi è pure in affitto a qualche commerciante.

Possiamo mettere una regola che stabilisca che ci sia un tetto anche per i soldi pubblici pagati per le bischerate dette dalla Littizzetto?

da **il Giornale**, 7.2.'18

TUTTOCONDOMINIO
» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

I proprietari e le delibere in assemblea

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

Sul punto, non constano pronunce giurisprudenziali né contributi dottrinari. Ciò nonostante è da ritenersi che si possa rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscano deleghe in occasione delle assemblee condominiali. Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti «presenti» alla discussione (in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cassazione sentenza numero 12119 dell'11.11.'92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'articolo 1137, secondo comma, codice civile, dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa. Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», precisa che tale termine decorre dalla data

della loro «comunicazione», per gli «assenti»; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzienti o astenuti). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione, ricorre l'obbligo (perché di «obbligo» si tratta, secondo la dottrina) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consiglino di effettuare lo stesso detta comunicazione). E poiché dottrina e giurisprudenza - come abbiamo visto - considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare - e non v'è motivo per non applicare tale principio pure al rappresentante della comunione - deve allora concludersi che nei confronti dei comproprietari che abbiano partecipato all'assemblea per mezzo del loro rappresentante la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

*Presidente

 Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 15.1.'18

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Conto corrente condominiale: come usarlo

Su queste colonne abbiamo già trattato del diritto dei condòmini di ottenere copia della documentazione degli estratti conto condominiali. Sempre con riferimento al conto corrente condominiale, ci occupiamo ora della questione dell'escussione di tale conto: un aspetto all'evidenza delicato su cui è bene fare chiarezza.

L'articolo 63 disposizioni attuative Codice civile stabilisce, al secondo comma, che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini». E in tale prospettiva prevede, al primo comma, che l'amministratore sia «tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi».

Nonostante questo chiaro disposto normativo, secondo una tesi interpretativa, il conto corrente condominiale sarebbe comunque direttamente aggredibile. Ciò, sul presupposto, in sostanza, che tale conto costituirebbe un patrimonio autonomo del condominio, con la conseguenza che le somme in esso presenti non sarebbero più riconducibili ai singoli condòmini

che le hanno versate (cfr., fra le altre, Tribunale Milano ordinanza 27.5.14). Va subito precisato che si tratta di un orientamento (in relazione al quale risultano comunque anche posizioni opposte, cfr. Tribunale Pescara ordinanza 17.12.13) che non può essere condiviso.

Le somme giacenti sul conto corrente condominiale non possono costituire, infatti, un patrimonio separato per la semplice ragione che il condominio - anche dopo la riforma - non ha (Confedilizia l'ha proposto inutilmente per anni) alcuna soggettività giuridica. La conclusione è, allora, che tali somme sono da riferirsi, esclusivamente, ai singoli condòmini, con la conseguenza che l'escussione di un conto corrente condominiale, ove siano presenti anche fondi di proprietari virtuosi (com'è di norma), violerebbe la condizione posta dal predetto articolo 63, traducendosi, chiaramente, in una aggressione diretta al patrimonio dei condòmini «in regola con i pagamenti».

*Presidente

 Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 22.1.'18

Ecco come hanno ridotto la proprietà (il primo che passa può anche entrare dentro casa)

D.lgs. n. 259 dell'1.8.2005
Codice delle comunicazioni elettroniche
Art. 91
(omissis)

4-bis. L'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.

4-ter. L'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 4-bis.

(omissis)

Statalismo e funzionalismo politico ed economico

Lo statalismo mette potere e ricchezza in mano al funzionalismo politico ed economico, facendone la classe predominante tanto sulla borghesia quanto sul proletariato, e l'una e l'altro perdono la libertà.

Luigi Einaudi

CONDOMINIO IN PILLOLE

Delega in assemblea

Secondo l'art. 67 delle disp. att. cod. civ., come profondamente modificato dalla riforma condominiale, l'intervento di un rappresentante del condòmino in assemblea è possibile solo mediante delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto sia dei condòmini sia del valore proporzionale.

Sistema bicamerale

Si è discusso e si discuterà se sia preferibile il sistema bicamerale o quello unicamerale. L'esperienza storica ci porta al sistema bicamerale.

L'errore della nostra Costituzione consiste nell'aver creato un Senato quasi identico alla Camera dei deputati, mentre il sistema bicamerale presuppone fra le due camere una diversità di origine, di natura e di funzione.

Luigi Einaudi



Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE DEL PROPRIETARIO DI CASA

SEGNALAZIONI

André Wénin, *Salmi censurati*, Edb ed., pp. 128

Dal latino al greco all'ebraico, l'autore si sofferma su passi "violenti" dei *Salmi*, contenenti espressioni crudeli, imprecazioni contro i nemici e frasi di vendetta, che a un'odierna sensibilità cristiana possono apparire condannabili.

Pietro Milione, *Pirandello accademico d'Italia e il "volontario esilio"*. *Fascismo, vinti giganti*, Metauro ed., pp. 390

Citando numerosi documenti, sovente mai studiati, l'autore ripercorre gli ultimi anni di vita di Pirandello, in giro per l'Europa, ritraendolo fra i *Vinti di Verga* e l'incompiuto mito *I Giganti della montagna*, dello stesso Pirandello.

TUTTOCONDOMINIO

Forma scritta per l'avviso di convocazione

Un aspetto da tenere in debita considerazione con riguardo all'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio riguarda la forma che tale avviso deve rivestire.

L'art. 66 disp. att. cod. civ., nel testo precedente l'entrata in vigore della legge di riforma (l. n. 220/12), nulla disponeva, infatti, circa la forma dell'avviso di convocazione, limitandosi a prevedere che esso dovesse "essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Ciò aveva portato la giurisprudenza ad escludere che l'avviso in questione dovesse necessariamente rivestire la forma scritta, potendo assolvere allo scopo – secondo i giudici – anche la semplice convocazione orale (ferma restando, comunque, la necessità della prova della effettiva conoscenza dell'avviso da parte dei condòmini: cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5251 del 25.5.'84).

Ora, invece, il predetto art. 66, al terzo comma, prevede, in particolare, che l'avviso in questione debba essere comunicato (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione) "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

E' evidente che la previsione delle indicate modalità di comunicazione comporti, come logica conseguenza, che l'avviso debba rivestire, adesso, certamente forma scritta, con conseguente esclusione della possibilità di utilizzare altre forme di comunicazione (cfr., in tal senso, anche R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli Editore, 2013, 536).

Codice del consumo e condominio

Una questione di interesse in ambito condominiale è se siano o meno applicabili al condominio le tutele previste dal Codice del consumo (d.lgs. n. 206/05) per i contratti conclusi tra professionista (intendendosi per tale – secondo il predetto Codice – la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario) e consumatore.

Premesso che la questione non è di poco conto, dato che il Codice del consumo presume vessatorie (e quindi nulle), salvo prova contraria, tutta una serie di clausole che, in sostanza, determinano a carico del consumatore, un significativo squilibrio di diritti e obblighi, è da evidenziarsi che la giurisprudenza ha risposto positivamente al quesito.

Secondo la Cassazione, infatti, l'amministratore di condominio, quando conclude un contratto con un professionista (si pensi al contratto stipulato con una ditta per la manutenzione dell'ascensore) agisce nella veste di "mandatario con rappresentanza" dei vari condòmini, i quali, essendo "persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale", sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti "consumatori" (cfr., *ex multis*, ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, ord. n. 452 del 12.1.'05).

Si tratta di una affermazione che comporta rilevanti effetti, come dicevamo, sulla valutazione delle pattuizioni inserite in un contratto in cui è parte il condominio e che è bene, pertanto, che condòmini e amministratori abbiano sempre presente.

IMMOBILI: CONFEDILIZIA "MERCATO IN CRISI, ELIMINARE ZAVORRA FISCALE"

ROMA (ITALPRESS) - "L'Istat comunica che i prezzi delle case (i risparmi degli italiani, per intendersi) diminuiscono ancora, e sempre di più. E' un caso unico in Europa. Da noi gli immobili sono gravati da una zavorra fiscale di 50 miliardi annui. Finche' non verra' rimossa, le cose non miglioreranno". Così, su Twitter, il presidente della **Confedilizia**, **Giorgio Spaziani Testa**. (ITALPRESS).

ads/com
10-Gen-18 10:43

Le rubriche di diritto immobiliare sui giornali nazionali

IL GIORNALE	Lunedì	La lente sulla casa	avv. Corrado Sforza Fogliani
IL MESSAGGERO	Sabato	Affitto/Proprietari	avv. Nino Scipelliti
IL MESSAGGERO	Sabato (a settimane alternate)	Affitto/Inquilini	prof. avv. Vincenzo Cuffaro
LA STAMPA	Lunedì (a settimane alternate)	Problemi immobiliari	avv. Pier Paolo Bosso

TUTTOCONDOMINIO
I passaggi chiave per la revoca dell'amministratore

La revoca dell'amministratore è spesso argomento di discussione in ambito condominiale. E siccome può essere disposta tanto dall'assemblea quanto dall'autorità giudiziaria, è bene aver chiari i passaggi chiave di entrambe queste procedure.

Iniziamo dalla revoca disposta dall'assemblea.

Anzitutto, affinché l'assemblea possa deliberare sulla revoca dell'amministratore, il primo passo è chiedere che tale argomento venga posto all'ordine del giorno con una lettera inviata allo stesso amministratore. Tale richiesta – ex art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. – deve essere fatta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Un'eccezione è prevista dall'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., il quale prevede che anche i singoli condòmini possano chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore per: 1) commissione di gravi irregolarità fiscali; 2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

Se dalla richiesta dei due condòmini rappresentanti un sesto del valore dell'edificio decorrono inutilmente dieci giorni, gli interessati – sempre in base al predetto art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. – possono provvedere direttamente alla convocazione.

Quanto alla forma dell'avviso di convocazione, tanto in caso di convocazione da parte dell'amministratore quanto in caso di convocazione diretta da parte degli interessati, il relativo avviso – conformemente a quanto previsto dal terzo comma del citato art. 66 disp. att. cod. civ. – deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno (oltreché del luogo e dell'ora della riunione) ed essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Al riguardo vale la pena precisare, peraltro, che, secondo i maggiori commentatori, i giorni in questione devono intendersi "liberi", sicché nel calcolo non vanno considerati né il giorno della convocazione né quello della ricezione dell'avviso.

Infine, una volta convocata l'assemblea, per approvare la revoca dell'amministratore (che benché possa "essere deliberata in ogni tempo", così come precisato dall'art. 1129, undicesimo

comma, cod. civ., ove non venga esercitata in presenza di giusta causa potrebbe esporre il condominio a richieste di risarcimento) occorrerà – ai sensi dell'art. 1156, secondo e quarto comma, cod. civ. – un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1156 cod. civ.).

Veniamo, adesso, alla revoca da parte dell'autorità giudiziaria.

Tale revoca può essere disposta – su ricorso anche di un solo condòmino – al verificarsi delle circostanze indicate all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., all'art. 69, secondo comma, disp. att. cod. civ., e all'art. 1151, quarto comma, cod. civ. Per l'elencazione delle singole ipotesi si rinvia allo schema *Quando*

l'amministratore può essere revocato sulla base della legge di riforma del condominio, pubblicato su Cn gen.'15, oltreché sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

L'istanza di revoca deve essere presentata con ricorso al Tribunale il quale provvede – ai sensi dell'art. 64 disp. att. cod. civ. – in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla sua notificazione o comunicazione (a seconda di quella delle due che per prima intervenga).

Da tener presente, infine, che, ai sensi del tredicesimo comma del più volte citato art. 1129 cod. civ., l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può nuovamente essere nominato dall'assemblea.

LA PRIVACY IN CONDOMINIO
a cura di Ugo Pacifici Noja
Ispezioni e sopralluoghi dell'amministratore

Un argomento di costante interesse per chi si occupi di privacy nell'ambito della amministrazione condominiale è quello relativo allo svolgimento in caso di necessità e di urgenza di attività di ispezione e sopralluogo compiute da parte dell'amministratore di stabili in locali in cui il proprietario benché ricercato con tutti gli opportuni accorgimenti (telefonate, lettere raccomandate, ecc.) non abbia potuto essere reperito.

L'art. 614 del codice penale tutela il proprietario di un immobile dal rischio di intrusioni indebite e non autorizzate con un'apposita tutela di legge rappresentata dalla violazione di domicilio.

La presenza però di documenti cartacei o su supporto ottico o di fotografie o incisioni magnetiche all'interno di quell'immobile potrebbe far insorgere nel proprietario il sospetto che la sua sfera privata sia stata violata.

Conviene però in maniera definitiva sgomberare il campo da ogni equivoco.

Benché l'amministratore non possa mai essere un sostituto delle Forze dell'Ordine né altresì la proprietà privata possa conoscere limitazioni al di là di quelle espressamente contemplate dalla legge, l'intervento dell'amministratore – debitamente motivato dalla necessità e dall'urgenza – e coadiuvato dalla presenza dei Vigili del Fuoco o dei competenti uffici della ASL di zona, metterà certamente al riparo l'amministratore stesso dal rischio di denunce per violazione di domicilio e della privacy.

**LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME**

Ultime di giurisprudenza

Ambito di applicazione della disciplina condominiale

La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessoria necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 cod. civ., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ. Anche, dunque, i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto, compresi nel complesso condominiale, possono dirsi condòmini, in base ai criteri fissati dal suddetto art. 1117 cod. civ., e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 cod. civ.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessoria, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari.

Cass. ord n. 884
del 16.1.'17

Ponteggi e responsabilità del condominio in caso di furto

In relazione all'ipotesi di furto in un appartamento commesso grazie alla presenza di ponteggi esterni per la ristrutturazione dell'edificio condominiale, la responsabilità del condominio a titolo di custodia si affianca a quella dell'appaltatore di cui all'art. 2045 cod. civ., perché sul condominio grava l'obbligo di vigilare e custodire il soggetto a cui sono affidati i lavori.

Cass. ord. n. 29648
del 12.12.'17

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

TUTTOCONDOMINIO
Canne fumarie ad uso esclusivo, problemi vari

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* ci siamo occupati della canna fumaria condominiale. In questa sede interessa soffermarsi, invece, sulla diversa questione delle canne fumarie ad uso esclusivo, cioè poste al servizio delle singole unità immobiliari.

Si tratta di impianti, infatti, spesso fonte di discussione in ambito condominiale perché installati il più delle volte in appoggio al muro comune (se non all'interno dello stesso), che non sempre rispettano le distanze legali e che non di rado sono causa di immissioni (fumo, calore oppure odori) che disturbano gli altri condòmini. Proprio in ragione dei problemi che sollevano, tuttavia, si può contare su un notevole numero di pronunce in materia; pronunce da cui è possibile trarre interessanti conclusioni.

La prima di queste riguarda la possibilità, da parte di un singolo condòmino, di installare la canna fumaria su un bene condominiale.

In proposito, la giurisprudenza ha distinto tra installazione in appoggio ad un bene comune ed installazione all'interno dello stesso.

Per la Cassazione, nel primo caso, non si sono dubbi: si tratta di un uso più intenso della cosa comune, consentito al singolo condòmino ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., purché da ciò non derivi un pregiudizio all'altrui paritario uso, oppure un danno alla stabilità, alla sicurezza o all'estetica dell'edificio (cfr., *ex multis*, sent. n. 6341 del 16.5.'00). Nel secondo caso, invece, sempre secondo la Suprema Corte, l'indicata operazione esula dall'ambito del predetto art. 1102 cod. civ., concretizzandosi in un atto invasivo "della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune)" che crea, in particolare, una "limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni" del bene condominiale (sent. n. 8852 del 10.5.'04).

La seconda conclusione attiene all'obbligo di rispettare le distanze legali.

Al riguardo la giurisprudenza più risalente era orientata per il necessario rispetto di tali distanze anche in ambito condominiale (cfr., Cass. sent. n. 1345 del 8.4.'77 e Cass. sent. n. 15170 del 25.10.'01). Più recentemente, però, l'orientamento è mutato e le norme sulle distanze sono state ritenute applicabili solo nel caso in cui risultino compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, prevalendo, in caso di contrasto, la normativa speciale in materia di

condominio rispetto alla disciplina generale sulle distanze (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 6546 del 18.3.'10 e, da ultimo, Cass. sent. n. 30528 del 19.12.'17).

La terza conclusione concerne, infine, le eventuali immissioni moleste.

In proposito la giurisprudenza ha chiarito che, per valutare la liceità o meno dei fumi, del calore ovvero degli odori provenienti da una canna fumaria, è necessario far riferimento - in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia -

all'art. 844 cod. civ., secondo il quale il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità. Limite, questo della normale tollerabilità, che dovrà essere desunto - sempre secondo la giurisprudenza - avendo riguardo "alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3090 del 15.3.'95 e Cass. sent. n. 25 del 7.1.'04).

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

L'obbligo dei corsi di formazione

La mancata frequentazione del corso di formazione periodica «rende illegittima la nomina dell'amministratore di condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina sarebbe nulla». Così il Tribunale di Padova, sulla base del richiamo al diritto di ciascun condòmino «ad avere come amministratore una persona qualificata».

In effetti, in dottrina è stata sostenuta la nullità di una delibera con cui venga nominato un amministratore sprovvisto dei prescritti requisiti di formazione; e ciò sul presupposto della contrarietà all'ordine pubblico. Tuttavia, come abbiamo già avuto modo di evidenziare su queste colonne con riguardo a tale orientamento, una delibera siffatta - non incidendo, all'evidenza, sugli interessi (generali) della collettività ma solo su quelli (particolari) della compagine condominiale - non sembra essere contraria all'ordine pubblico. Il che trova conferma, del resto, anche nel fatto che ove il legislatore della riforma avesse voluto dare particolare rilievo all'articolo 71-bis disposizio-

ni attuative codice civile, che disciplina i requisiti per svolgere l'incarico di amministratore, avrebbe senz'altro inserito questa previsione tra quelle definite inderogabili dal successivo articolo 72.

A questo quadro il Tribunale di Padova nulla aggiunge, e si può continuare a ritenere che una delibera con cui venga nominato un amministratore privo di formazione sia, più semplicemente, annullabile. Ciò che non toglie, naturalmente, a ciascun condòmino - ai sensi dell'articolo 1129, undicesimo comma, codice civile - la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria per la revoca di un amministratore così nominato. Da sottolinearsi è anche ciò che afferma, nella circostanza, lo stesso Tribunale circa la cadenza dell'obbligo di formazione periodica, che - secondo il giudice veneto - decorre a partire dal 9 ottobre di ogni anno, in linea con la data di entrata in vigore (avvenuta il 9.10.'14) del cosiddetto «decreto corsi» (decreto ministeriale numero 140/'14).

*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 5.2.'18

Ultime di giurisprudenza
Potere di impugnazione del singolo condòmino

Nelle controversie concernenti l'impugnativa ex art. 1137 cod. civ. delle deliberazioni dell'assemblea relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, non è ammissibile il gravame avanzato dal singolo condòmino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio. Il potere di impugnazione del singolo condòmino va, infatti, riconosciuto nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condòmino, o anche nelle azioni personali, ma se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun partecipante. Mentre non va consentita l'impugnazione individuale relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condòmini, quanto con un interesse direttamente plurimo e solo mediamente individuale. Deriva da tanto che, nelle cause di quest'ultimo tipo, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, e la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo finisce per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condòmino.

Cass. sent. n. 29748 del 12.12.'17

Assemblea dei partecipanti alla comunione ordinaria

L'assemblea dei partecipanti alla comunione ordinaria, diversamente da quanto stabilito per il condominio degli edifici, è validamente costituita mediante qualsiasi forma di convocazione, purché idonea allo scopo, in quanto gli artt. 1105 e 1108 cod. civ. non prevedono per la comunione semplice l'assolvimento di particolari formalità, menzionando semplicemente la preventiva conoscenza dell'ordine del giorno.

Cass. sent. n. 29747 del 12.12.'17

TUTTOCONDOMINIO

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condomini che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali assembleari** ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi per i lavori**, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite presso il condominio ogni volta** ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere assembleari**



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

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

Il sito
Confedilizia.eu
ti tiene
aggiornato
sulle novità
dall'Europa

L'economista e la soluzione più conveniente

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

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



Chi paga i danni quando si rompe la braga della fognatura

Se non risulta il contrario dai titoli di acquisto o dai regolamenti di condominio contrattuali le condutture degli impianti idrici e fognari sono di proprietà comune dei proprietari dei singoli alloggi dell'edificio, così come i relativi collegamenti fino al punto di diramazione (degli impianti) ai locali di proprietà individuale. Da quel punto in poi le condutture diventano di proprietà del singolo proprietario dell'alloggio in cui l'impianto entra, in genere con uno scorrimento orizzontale (mentre i tratti comuni hanno, normal-

mente, uno scorrimento verticale). Ciò deriva dall'art. 1117 cod. civ. che, sostanzialmente, anche dopo la riforma del condominio del 2012, ha mantenuto questa impostazione.

Nel caso della cosiddetta braga, cioè dell'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di proprietà del singolo appartamento e quella verticale di proprietà comune condominiale, la giurisprudenza della Cassazione ha ritenuto che la stessa faccia parte della proprietà del singolo appartamento. Il ragionamento è

il seguente: la proprietà comune condominiale è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti; la braga serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (nella colonna comune) a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti (Cassazione, sent. 17-1-2018, n. 1027).

Il ragionamento appare divisibile in quanto si regge su una corretta lettura del dato normativo che individua il con-

fine nel "punto di diramazione nella proprietà individuale" e sull'idoneità della braga a raccogliere e convogliare (solo) gli scarichi individuali.

Da tali ragionamenti deriva che l'obbligo di riparare rotture e fessure della braga grava, di conseguenza, sul singolo proprietario, così come l'obbligo di riparare i danni causati agli alloggi sottostanti. L'amministratore ed i condòmini devono prestare attenzione quando stipulano o rinegoziano la "polizza globale fabbricati", che potrebbe non coprire i lavori per ricerca guasto, riparazione della braga e danni derivanti dalla sua rottura; opportuno negoziare idonee estensioni con l'assicuratore.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Ada Fichera, *Luigi Pirandello*, Polistampa ed., pp. 158

L'autrice ripercorre la non facile vita del grande scrittore alla luce della politica, da giovanili simpatie per i fasci siciliani, all'iscrizione al fascismo dopo la crisi Matteotti, per transitare ai tentativi di teatro di Stato e giungere al Nobel.

Gian Paolo Pinton, *Il massacro delle popolari venete*, Cleup ed., pp. 150

Pinton è fra i "risparmiatori feriti che avevano creduto nella Popolare di Vicenza": in questo libro denuncia operatori della finanza e del credito che hanno gettato "200.000 famiglie sul lastrico", provocando rischi per migliaia di posti di lavoro.

Nicola Longobardo, *Trattato sui terremoti*, a cura di Silvia Toro, pref. di Francesco Failla, testo cinese a fronte, Edb ed., pp. 146

Presentato per la prima volta in versione italiana, questo *Trattato* fu steso a Pechino nel 1626, dopo un grande sisma: l'autore era un gesuita siciliano, successore di Matteo Ricci alla guida della missione in terra cinese.

Aldo Maria Valli, *Come la Chiesa finì*, liberilibri ed., pp. XVI + 156

Arguto, amaro e ironico fantavelliano: come, attraverso il susseguirsi di sempre nuove iniziative dei futuri pontefici (tutti con il nome di Francesco fino all'ultimo, Francesco XXX), la Chiesa declini, si consumi e infine cessi di esistere.

Giuliano Cazzola, *Storie di sindacalisti*, Adapt ed., pp. XXVIII + 358

Approfondita storia del sindacalismo italiano, dal periodo bello all'autunno caldo, fino ai più recenti aspetti, con decine e decine di ritratti di sindacalisti abbozzati con cura per i particolari, anche personali.

Pier Luigi Guiducci, *Nell'ora della prova*, pref. di Peter Gumpel, Albatros ed., pp. 122

Storia dei martiri cristiani a Roma, dal I al IV secolo, con testimonianze storiche, archeologiche e letterarie che documentano alla fonte il rifiuto di molti cristiani di rinnegare la propria fede.

Ernesto Galli della Loggia, *Credere tradire vivere*, il Mulino ed., pp. 356

Autobiografia politica e intellettuale dell'autore, che permette di riscoprire decenni di vita della Repubblica, attraverso mutamenti che a volte possono provocare accuse di trasformismo o, peggio, di tradimento.



da TEMPI, 25.5.'17



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 luglio	2016 - luglio	2017	1,0 % 0,750%
Variazione agosto	2016 - agosto	2017	1,2 % 0,900%
Variazione settembre	2016 - settembre	2017	1,1 % 0,825%
Variazione ottobre	2016 - ottobre	2017	0,9 % 0,675%
Variazione novembre	2016 - novembre	2017	0,8 % 0,600%
Variazione dicembre	2016 - dicembre	2017	0,8 % 0,600%

VARIAZIONE BIENNALE

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

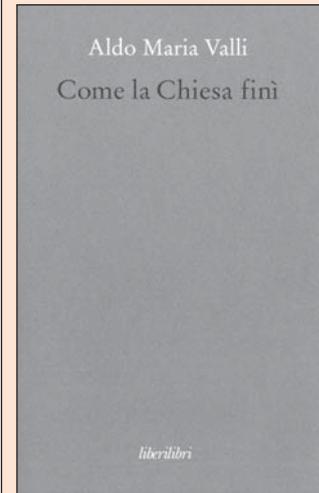
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione luglio	2016 - luglio	2017
Variazione agosto	2016 - agosto	2017
Variazione settembre	2016 - settembre	2017
Variazione ottobre	2016 - ottobre	2017
Variazione novembre	2016 - novembre	2017
Variazione dicembre	2016 - dicembre	2017

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 *Come la Chiesa finì* di Aldo Maria Valli ed edito da liberilibri.

Fine e rinascita della Chiesa

Di fronte a noi, spiega Ratzinger, abbiamo una fase storica segnata dalla sostanziale fine della Chiesa, con i preti trasformati in assistenti sociali e il messaggio di fede ridotto a visione politica. Ma nel momento più drammatico, quando tutto sembrerà perduto, la Chiesa rinascerà.

Aldo Maria Valli

CONFEDILIZIA notizie

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

**Anno 28
Numero 2**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 13 febbraio 2018

Il numero di gennaio 2018 è stato postalizzato il 19.1.2018