

All'interno

EDITORIALE LA PATRIMONIALE FANTASMA (pag. 2)

- La patrimoniale? Ce ne sono già una quindicina (3)
- Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati (3)
- I Consorzi di Bonifica stiano al loro posto (3)
- Bilanci locali e tributi 2019, terza proroga (6)
- Viceministro Garavaglia accoglie appello di Confedilizia (7)
- Pubblicato il "decreto crescita" (8)
- Legittima difesa e azione di classe (9)
- Messaggi offensivi su un *blog*, reato di diffamazione aggravata (9)
- Le spese? Anche a carico dell'Ufficio... (10)
-  (10-11)
 - Tiroide di cani e gatti
 - Il cane può scendere in spiaggia
- Legge europea 2018, novità per agenti immobiliari (11)
- CONSORZI DI BONIFICA, competenza esclusiva legislatore statale (13)
- Fattura elettronica nei condomini (13)
- IUC 2019 (IMU-TASI-TARI), QUANTO SI PAGA (16-17)
- Cari ragazzi, non scioperate ma studiate (19)
- Consorzi di Bonifica, debiti per 100 milioni solo in Sicilia (22)
- Niente più ruoli per la bonifica (22)
- L'antitrust boccia i notai dell'Emilia Romagna (23)
- Procedura Docfa e classamento (24)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Calcolo tabelle millesimali - Lavori urgenti, pagamenti e rimborso - Chi ha le carte per diventare amministratore - REGISTRO AMMINISTRATORI, UN'ALTRA TRAPPOLA FISCALE - L'assemblea può vietare le modifiche in casa - "L'amministratore non ha pagato le bollette" - Revisore condominiale - Conflitto di interessi nell'ambito condominiale - Avvocato e contenzioso - Compravendita unità immobiliare ed ex condòmino - Assemblea di condominio e votazioni segrete - Utilizzazione proprietà esclusive - Lastrico solare in comune

17 GIUGNO 2019

Versamento prima rata per IMU e TASI

OLTRE

10

MILIARDI

ED È SOLO L'ACCONTO

EDITORIALE

La patrimoniale fantasma

Oltre 10 miliardi di euro. Ed è solo la prima rata. Lo abbiamo voluto scrivere a caratteri cubitali, in copertina, a beneficio di tutti coloro che da mesi evocano (e a volte invocano) l'introduzione di un'imposta patrimoniale senza mai aggiungere l'aggettivo "ulteriore". Come se, in Italia, una patrimoniale non ci fosse già. Come se quei 21 miliardi di euro che ogni anno i proprietari versano ai Comuni per case, box, locali commerciali, terreni, fossero frutto della loro fantasia.

Invece sono lì e dal 2012 hanno già superato i 150 miliardi in totale. Ricordarlo di continuo è certamente noioso (non solo per chi ascolta), forse ossessivo, ma è assolutamente necessario. Ci sono ancora troppe persone - anche nelle categorie con maggiore influenza sull'opinione pubblica, come politici, giornalisti, professori universitari - che ignorano (in alcuni casi fingono, ma in altri no) questa situazione. Probabilmente perché hanno scelto forme di risparmio alternative all'immobiliare, e quindi non si scontrano direttamente con la realtà.

Ripetere che la patrimoniale c'è già, e che sta determinando da quasi dieci anni danni incalcolabili, dovrebbe servire ad indurre la politica a ridurla. In realtà, con questi chiari di luna, sarà già molto se il nostro *refrain* riuscirà ad evitare un aggravio della tassazione. Potrà sembrare sconcertante, ma di fronte all'ennesima maggioranza che non manifesta alcuna intenzione di ridurre il perimetro dello Stato, e che addirittura incrementa le uscite attraverso misure di dubbia utilità (reddito di cittadinanza e prepensionamenti), sarebbe illusorio sperare nelle riduzioni che servirebbero. Non se ne vedono le condizioni.

Lo abbiamo già scritto. Dopo lo *shock* Monti, sono arrivate (quasi tutte sotto il Governo Renzi) alcune misure migliorative (l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale, la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi sugli immobili locati "a canone concordato", il rinnovo della cedolare del 10% per gli stessi immobili, il rafforzamento degli incentivi per gli interventi sugli immobili, lo stop all'errata riforma del catasto). Ed è su questa strada che può ragionevolmente sperarsi di continuare: lo *shock* uguale e contrario a quello del 2011 è un obiettivo francamente utopistico, qualsiasi maggioranza si formi in Parlamento.

Nessuno può prevedere se il Governo Lega-Movimento Cinque Stelle proseguirà la sua corsa. Se così sarà, continueremo a premere anzitutto perché renda stabili la nuova cedolare secca del 21% per le locazioni dei negozi e quella del 10% per i contratti a canone calmierato, e poi perché vari misure un po' più coraggiose, a partire dalla deducibilità di Imu e Tasi dalle imposte sui redditi per tutti.

I due decreti-legge appena approvati dal Consiglio dei ministri con gli appellativi "sblocca cantieri" e "crescita" sono finora delle occasioni perse. Lavoreremo in Parlamento, come sempre, affinché vengano arricchiti con misure utili per il settore immobiliare.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

La vignetta di Krancic

LUCE AGLI ABUSIVI

FIAT LUX!



da il Giornale, 13.5.'19

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	16	maggio,	ore 15	Lanciano
Sabato	8	giugno,	ore 15	Pescara
Venerdì	21	giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	6	luglio,	ore 15	Pisa
Venerdì	27	settembre,	ore 15	Messina
Sabato	5	ottobre,	ore 9,30	Milano
Sabato	12	ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	24	ottobre,	ore 15	Ascoli Piceno
Sabato	9	novembre,	ore 15	Treviso
Giovedì	14	novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	7	dicembre,	ore 15	Vicenza
Mercoledì	11	dicembre,	ore 15	Roma

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

TORNIAMO AL LATINO

Horresco referens

Inorridisco nel riferirlo. È la frase che Enea pronuncia nel ricordare la fine di Laocoonte, divorato dai serpenti (Virgilio, Eneide). Oggi, si usa più che altro in termini umoristici o satirici.

IN G.U.

Norme tecniche prevenzione incendi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 25.4.'19, n. 95, il decreto del Ministero dell'interno 12.4.'19 contenente modifiche al decreto 3.8.'15, recante l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15, d.lgs. 8.3.'06, n. 139.

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, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona

Video audizione sulla riforma della fiscalità immobiliare

Sul nostro sito Internet (www.confedilizia.it) è disponibile il video dell'audizione di Confedilizia dinanzi alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria nell'ambito dell'indagine conoscitiva "per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore".

SOCRATE

Non denunciò il tale che l'aveva picchiato. Gli chiesero come mai e lui rispose: voi forse portereste in giudizio un asino?

Il bollettino di guerra di Eurostat

"Puntuale, arriva il bollettino di guerra di Eurostat: mercato immobiliare in crisi solo in Italia. Investimenti e risparmi in fumo, imprese chiuse, lavoratori a casa, consumi al lumicino. Ma la patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi l'anno va bene: anzi, c'è chi vuole aumentarla".

Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando i dati Eurostat sui prezzi delle case in Europa relativi al quarto trimestre 2018, che per l'ennesima volta hanno certificato un calo dei prezzi degli immobili in Italia a fronte di costanti aumenti nel resto d'Europa.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

INCUBO PATRIMONIALE IDANNIFATTI NON BASTANO MONTI CHIEDE ALTRE TASSE di MAURIZIO BELPIETRO



Non essendo riuscito a dare il colpo di grazia all'Italia nel 2011, Mario Monti ci riprova. Dall'oltretomba di Palazzo Madama dove, grazie all'ex presidente della Repubblica, Giorgio Napolitano, oc-

da LaVerità, 3.5.'19

Locazioni abitative



Tanto utile e pratico quanto solido sul piano giuridico è il volume curato da Vincenzo Nasini e da Paolo Nasini *La locazione di immobili urbani ad uso abitativo*, pubblicato da Giuffrè Francis Lefebvre (pp. X + 294). Lodevole è la chiarezza sia del linguaggio sia della presentazione del testo, ricco di riferimenti legislativi, di sintesi, di tabelle. Agli interrogativi dell'operatore o del locatore o dell'inquilino giungono risposte precise ed efficaci.

La patrimoniale? Ce ne sono già una quindicina da 45,7 miliardi

Sono già circa 15 le tasse patrimoniali in Italia: che senso avrebbe inserirne un'altra? Se lo chiede la Cgia di Mestre rilevando che nel 2017 tra Imu, Tasi, imposta di bollo, bollo auto, solo per citarne alcune, sono stati versati al fisco 45,7 miliardi di euro. Rispetto al 1990 il gettito riconducibile alle imposte di possesso sui nostri beni mobili, immobili e sugli investimenti finanziari in termini nominali è aumentato del 400%, mentre l'inflazione è cresciuta del 92%. Quasi la metà del gettito complessivo delle patrimoniali già esistenti (21,8 miliardi) — osserva l'ufficio studi dell'associazione artigiana — è riconducibile all'applicazione dell'Imu e della Tasi sulle seconde e terze case, sui capannoni, sui negozi e sulle botteghe artigiane.

da *Corriere della Sera*, 10.2.19

PERSONALITÀ

Giuseppe Moles
vicecapogruppo di Fi
a palazzo Madama



Nato a Potenza il 7 gennaio 1967, laureato in Scienze politiche, indirizzo internazionale, presso la Luiss, Giuseppe Rocco Moles, esperto di relazioni internazionali e di comunicazione, svolge un'intensa attività didattica, presso svariati enti, e pubblicistica, specie in politica internazionale.

Inizia l'attività politica in coincidenza con l'avvio di Fi, partito in cui è responsabile organizzativo degli esteri (1995-2001). Entra alla Camera nella circoscrizione Basilicata, per il Pdl, nel 2008. Componente della Commissione Esteri, è altresì segretario della Commissione Difesa. Vicino all'on. Antonio Martino, esprime in più circostanze dissenso nei confronti di posizioni politiche del proprio partito, specie di Giulio Tremonti, contestandone varie manovre economiche. Non vota la riforma costituzionale del pareggio di bilancio, perché senza limiti per la spesa pubblica. È contrario al governo Monti.

Nel 2015 è candidato al Senato, in Basilicata, nel Pdl. Alla ricostituzione di Fi, vi aderisce, divenendone componente dell'ufficio di presidenza. Dal 2015 è responsabile di Fi per la Basilicata: in tale veste dirige la campagna per le elezioni regionali della scorsa primavera, in cui per la prima volta viene eletta una maggioranza di centro-destra.

Nel 2018 entra in Senato, per Fi, nel collegio plurinominalmente Basilicata-01. Vicepresidente del gruppo, fa parte della Commissione Istruzione. Risulta firmatario di numerosi atti di sindacato ispettivo, mentre puntuali sono gli interventi compiuti sia in aula sia in assemblea.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

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
<i>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</i>	
LAVORATORI LETT. D1	1.218,21
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.217,09
<i>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.</i>	
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 2° semestre 2019

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.

LUGLIO	7	14	21	28	
AGOSTO	4	11	18	25	
SETTEMBRE	1	8	15	22	29
OTTOBRE	6	13	20	27	
NOVEMBRE	3	10	17	24	
DICEMBRE	1	8	15	22	29

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.

LUGLIO			
AGOSTO	15		
SETTEMBRE			
OTTOBRE			
NOVEMBRE	1		
DICEMBRE	8	25	26

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'1/1/2019

PORTIERI	48,74
LAVASCALE	48,74

Minimale orario

LAVASCALE	7,31
-----------	------

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

I Consorzi di Bonifica stanno al loro posto

Il Presidente del Centro studi Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha così dichiarato

“L'Anbi solleva nuove preoccupazioni, sottolineando che la siccità di più di 10 anni fa è costata 2 miliardi di euro all'agricoltura ed invocando quindi, in sostanza, stanziamenti. Il fatto però che l'Anbi si sia cambiata nome chiamandosi non più Associazione Nazionale Bonifiche ma Associazione Nazionale Consorzi per la gestione e la Tutela del Territorio e delle Acque Irrigue non autorizza la stessa ad occuparsi di temi di cui già si occupano le autorità dello stato. Al proposito non si possono allegramente confondere i Consorzi di Bonifica con i Consorzi Irrigui, pagati i primi da una fiscalità coatta generalizzata ed i secondi dagli utenti di acqua irrigua. La divisione delle competenze e delle incombenze è preliminare al buon governo di ogni risorsa ed è il presupposto indispensabile perché si operi veramente a beneficio della collettività, nelle sue diverse espressioni”.

SISTEMA CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**Edilizia
convenzionata:
nuove regole
per rimozione
dei vincoli**

Le regole sulla rivendita delle abitazioni realizzate nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata sono state recentemente modificate dal legislatore (art. 25-undecies del decreto legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136), che è opportunamente intervenuto per chiarire i dubbi sollevati da alcune sentenze nelle quali la Corte di Cassazione aveva modificato la propria interpretazione della normativa previgente.

La nuova normativa dispone che i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione (e al canone massimo di locazione) contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni (sia per il diritto di proprietà, sia per il diritto di superficie) possono essere rimossi, decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, stipulando un accordo con il Comune al quale deve essere versato un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale (art. 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448).

La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta anche la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva (art. 31, comma 49-quater, della legge 23 dicembre 1998, n. 448).

L'accordo deve essere stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio e deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli è determinato in misura pari ad una percentuale di quello risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448. La percentuale è stabilita con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, che prevede anche l'applicazione di riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, nonché i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei Comuni, di dilazioni di pagamento.

**Edilizia residenziale pubblica
ed istanza di regolarizzazione**

Sull'istanza di regolarizzazione dell'occupazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non si forma il silenzio assenso ove il Comune non evada la relativa richiesta nei termini previsti. Infatti, "il provvedimento che decide sull'istanza di regolarizzazione ha natura sostanzialmente concessoria e non autorizzatoria, in quanto espressione della comparazione tra i rilevanti interessi pubblici connessi alla regolare gestione del patrimonio abitativo popolare con quelli privati, riconducibili all'accesso all'abitazione".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. III-quater), con pronuncia n. 2825 del 4.3.'19.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Collaborazione ADSI/Mapei

Anche quest'anno il sodalizio tra ADSI e Mapei è sempre più vivo. Da anni Mapei e ADSI svolgono attività inerenti lo studio e la progettazione di soluzioni mirate a tutelare e ridare vita a dimore storiche e di pregio artistico.

I prodotti Mapei consolidano, risanano e rinforzano edifici e strutture di vario tipo e, tra tutte le gamme di prodotti Mapei, quelli della Linea Risanamento sono dedicati al risanamento e consolidamento di edifici esistenti, anche di pregio storico e artistico, sotto tutela delle Soprintendenze Belle Arti e Paesaggio.

Mapei rende disponibile, a tutti i soci di ADSI, un servizio GRATUITO di consulenza tecnica per il risanamento delle Vostre dimore storiche.

Per maggiori informazioni rimandiamo alla pagina dedicata sul sito www.adsi.it/mapei

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**AFFITTANZA AGRARIA E CONVEGNO
SU SOCIETÀ IN AGRICOLTURA**

Nel corso del Consiglio Direttivo della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria che si è tenuto a Milano, ampio spazio è stato dedicato, tra gli altri argomenti, alla situazione dell'affitto in agricoltura nel nostro Paese e agli aspetti organizzativi relativi al Convegno: "Le società in agricoltura: nuove opportunità per la gestione dell'impresa". "L'affitto in agricoltura si conferma uno strumento essenziale per la competitività delle imprese e la valorizzazione del patrimonio fondiario". È quanto ha sostenuto il Presidente della Federazione Giuseppe Visconti prendendo in esame i dati del Rapporto Istat del 2016 relativi all'affittanza agraria. "Dal Rapporto - ha precisato Visconti - risulta che la Superficie Agricola Utilizzata in affitto a livello nazionale ammonta a circa 5,8 milioni di ettari, pari a oltre il 45% della SAU totale". Nell'ambito del Consiglio sono stati consegnati dei riconoscimenti a personalità storiche della Proprietà Fondiaria, in segno di gratitudine, per il loro impegno profuso negli anni nella rappresentanza dei proprietari concedenti la terra in affitto.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**Cosa succede in Europa in attesa
delle prossime elezioni**

Nel mese di aprile, in vista delle elezioni europee, le attività dell'UE sono rallentate significativamente. Anche sul fronte della Brexit non è successo molto, come se il prolungamento concordato il mese scorso avesse fermato il processo.

Tuttavia, l'aver posticipato la Brexit comporterà un impatto diretto sulle elezioni europee. Dai sondaggi emerge che dei 75 seggi del Regno Unito, la maggior parte saranno attribuiti al "Partito della Brexit" ed all'UKIP. A ruota seguono il partito laburista, che aderisce al PES (Partito dei socialisti europei) ed al partito conservatore che aderisce al PPE (Partito popolare europeo).

Tali eventi modificheranno i numeri delle componenti politiche rappresentate nel Parlamento con un impatto sulla designazione del Presidente della Commissione europea.

I candidati alla presidenza (*Spitzenkandidaten*) dei principali Gruppi parlamentari, il PES e il PPE, hanno inserito l'*housing* tra le priorità delle loro campagne elettorali.

Ciò conferma che l'edilizia occuperà un ruolo preminente nel dibattito politico europeo.

Non sorprende pertanto che la Commissione europea abbia inserito tra le sue proposte - che verranno illustrate nel corso del prossimo incontro dei leader dell'UE, in cui si dovrà ragionare sulle aspirazioni politiche dell'Unione e predisporre l'agenda strategica per i prossimi cinque anni - la "necessità di sostenere, per tutti in Europa, l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili e di qualità, efficienti dal punto di vista energetico, sostenendo gli Stati affinché garantiscano il funzionamento dei mercati abitativi ed un'adeguata offerta di alloggi sociali".

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani



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

Presentazione del Libro bianco europeo del lavoro domestico

Dieci proposte per il riconoscimento del settore domestico a livello europeo: dalla creazione di un Osservatorio statistico centrale che possa censire i reali numeri che contraddistinguono il settore, pilastro sociale ma anche economico dell'Europa tutta, alla sfida della formazione e della certificazione professionale. C'è tutto questo e molto altro nel Libro bianco europeo del settore domestico, presentato lo scorso 7 maggio da Assindatcolf. Invitati privilegiati dell'evento, che si è svolto al Cnel, sono stati politici candidati al Parlamento europeo.

"PagoPa": un nuovo metodo di pagamento per i contributi previdenziali

Si chiama "PagoPa" ed è il nuovo sistema di pagamenti elettronici realizzato per rendere più semplice, sicuro e trasparente qualsiasi pagamento verso la Pubblica Amministrazione, che a breve sostituirà il MAV per il pagamento dei contributi trimestrali relativi al lavoro domestico. Come indicato dall'Agenzia per l'Italia digitale, "PagoPa" non è un sito dove pagare ma un nuovo metodo per eseguire presso i Prestatori di servizi di pagamento (PSP) aderenti (come le banche, le poste, gli istituti di pagamento e ogni altro soggetto abilitato ad eseguire servizi di pagamento), in modalità standardizzata, i pagamenti verso la Pubblica Amministrazione. Si possono effettuare i pagamenti direttamente sul sito o sull'app dell'ente (l'Inps è tra questi) o attraverso i canali (on-line e fisici) di banche e altri PSP.

Programmazione dei flussi di ingresso per lavoratori non comunitari

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 84 del 9 aprile 2019 il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri relativo alla programmazione dei flussi di ingresso per lavoratori non comunitari per l'anno 2019; anche quest'anno la norma riguarda principalmente l'ingresso di lavoratori stagionali e le conversioni dei permessi di soggiorno.

Complessivamente, le quote di ingresso di lavoratori stranieri non comunitari ammessi con il decreto flussi saranno 30.850.

Sono di interesse del settore domestico le seguenti categorie di quote:

- 500 cittadini stranieri non comunitari residenti all'estero che abbiano completato programmi di formazione e istruzione nei Paesi d'origine (programmi attivati ai sensi dell'art. 25 del T.U. sull'immigrazione);
- 100 lavoratori di origine italiana per parte di almeno uno dei genitori fino al terzo grado in linea diretta di ascendenza, residenti in Argentina, Uruguay, Venezuela e Brasile.

Inoltre è possibile la conversione in permessi di soggiorno per lavoro subordinato di:

- 4.750 permessi di soggiorno per lavoro stagionale;
- 3.500 permessi di soggiorno per studio, tirocinio e/o formazione;
- 800 permessi di soggiorno Ue per soggiornanti di lungo periodo rilasciati da altro Stato membro dell'Unione europea.

Le domande possono essere presentate on-line fino al 31 dicembre 2019 e, a differenza degli anni precedenti, la procedura concernente le modalità di accesso al sistema dello Sportello Unico richiede il possesso di un'identità SPID.

Taglia i costi

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e azione revocatoria contro atto istitutivo

La domanda di revocatoria può essere indirizzata anche nei confronti dell'atto istitutivo del *trust* e non esclusivamente contro l'atto dispositivo, con il quale viene intestato al *trustee* il bene conferito in *trust*.

Così ha deciso la Corte di Cassazione, prima sezione civile, con sentenza 10498, depositata il 15 aprile 2019, che ha sancito la legittimità dell'azione revocatoria anche contro l'atto istitutivo di *trust*, in contraddizione con alcuni precedenti giurisprudenziali.

Nel caso di specie la Suprema Corte è stata chiamata a pronunciarsi avverso la sentenza della Corte di Appello in un caso che vedeva un fideiussore di srl e debitore di un istituto bancario, segregare alcuni beni in *trust*.

L'impugnazione si era soffermata sulla non revocabilità dell'atto istitutivo, ma soltanto dell'atto dispositivo mediante il quale i beni venivano effettivamente trasferiti al *trustee*.

Al contrario, a riconferma di quanto stabilito in appello, i giudici hanno sottolineato che, nonostante secondo la disciplina dell'istituto è dispositivo l'atto con il quale vengono intestati al *trustee* i beni segregati, di fatto la conseguenza non può essere che la revocatoria abbia ad oggetto unicamente l'atto dispositivo e non anche l'atto istitutivo.

Questo perché, spiega la Corte, quando all'atto istitutivo fa seguito l'effettiva disposizione dei beni in *trust*, l'azione revocatoria può utilmente spiegare i propri effetti anche nei confronti della successiva disposizione. Tale assunto si fonda su una visione complessiva dell'operazione negoziale posta in essere con il *trust* tale per cui *de facto* l'atto dispositivo non è da considerarsi isolato e a sé stante, ma come atto prima di tutto conseguente e altresì dipendente dall'atto istitutivo stesso che, pertanto, può essere suscettibile di revocatoria al pari dell'atto dispositivo.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

A Milano il Consiglio nazionale

Oltre alle delibere istituzionali volte all'approvazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo nonché alla nomina del Collegio dei Probiviri, il Consiglio nazionale di Gesticond ha affrontato molteplici argomenti. In particolare l'esecutivo ha definito i contenuti di una convenzione con Open Fiber – società deputata alla posa di fibra ottica ed al cablaggio orizzontale dei condomini – che prevede la preventiva verifica dei luoghi e la predisposizione di uno "stato di consistenza" degli edifici sottoposti ad interventi di cablaggio, in modo tale da poter garantire ai proprietari il rispetto degli accordi ed eventualmente il ripristino delle parti comuni.

Ampio spazio, inoltre, è stato dedicato all'illustrazione della norma UNI 10200 (aggiornata l'ottobre scorso) in tema di ripartizione delle spese di riscaldamento e acqua calda sanitaria nonché alla normativa sulla *privacy*, che vede l'amministratore nella doppia figura di titolare e responsabile del trattamento dei dati personali.

Il Presidente del Centro Studi e Formazione Gesticond, Vincenzo Nasini, ha ribadito l'importanza fondamentale della sinergia tra proprietà e gestione degli immobili anche per la riqualificazione del patrimonio.

Il direttivo ha inoltre apprezzato l'intervento del Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha confermato la necessità che tutte le componenti del mondo immobiliare operino con unità di intenti per la difesa della proprietà.

Il Presidente Massimo Bargiacchi ha coordinato i lavori ed in chiusura si è detto molto soddisfatto per tutte le iniziative in corso.

SISTEMA CONFEDILIZIA



Flat tax per tutte le locazioni

“Non siamo attrattivi perché c'è una redditività incerta dovuta a una fiscalità elevata. La nostra proposta è quella di una *flat tax* per tutte le tipologie contrattuali in ambito locativo. Con una *flat tax* potremmo avere una redditività certa e riconoscibile e in questo modo riportare il settore ad essere attrattivo”.

Così Gian Battista Baccarini, presidente Fiaip, in occasione della presentazione Report immobiliare urbano 2019.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mecenati di oggi per l'Italia di domani

Sul sito del Mibac-Ministero per i beni e le attività culturali è in atto una campagna informativa sul cd. “Art bonus” e cioè la misura che attribuisce un credito di imposta, pari al 65% dell'importo donato, a chi effettua erogazioni liberali a sostegno del patrimonio culturale pubblico italiano.

Tutte le informazioni sul sito <http://artbonus.gov.it/>

Stranezze

Trovo quindi consigliabile scartare anche questa opzione. Se proprio vuole un intervento drastico, l'unico possibile è sui patrimoni: o i prelievi notturni sui conti correnti (una rapina legale ma pur sempre una rapina) o una seria riforma del catasto e una revisione dell'imposta sugli immobili, a cominciare dal ritorno dell'Imu sulla prima casa, tranne che per i più poveri. Ma scommetto che a lei queste due opzioni piacciono meno, soprattutto se ha una casa di proprietà.

STEFANO FELTRI

(da *Il Fatto quotidiano*)

Chissà perché la patrimoniale sui conti correnti è una rapina e quella sugli immobili no.

Per la cronaca, la seconda c'è già e dal 2012 ha già fruttato un bottino (pardon, un gettito) di 150 miliardi di euro.



Vignetta di Claudio Cadei

da *ItaliaOggi*, 8.5.'19

Bilanci locali e tributi 2019, terza proroga per specifici enti locali

Il Ministero dell'interno, con decreto 28.3.'19, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 6.4.'19, n. 82, ha differito al 30.4.'19 il termine per la deliberazione di bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli enti locali che hanno adottato la procedura di riequilibrio finanziario pluriennale e che hanno riformulato o rimodulato i piani di riequilibrio.

Con lo stesso provvedimento, il termine anzidetto viene portato al 30.6.'19 per gli enti locali interessati da gravi eventi sismici (indicati nelle premesse del decreto).

A tali date, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quali Imu e Tasi, compresa l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali.

Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro, rispettivamente il 30 aprile o il 30 giugno, hanno effetto dall'1.1.'19.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative a Imu e Tasi, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito delle Finanze.

Gli Atti dell'ultimo Convegno dei legali



Le copertine dei due volumi con gli Atti dell'ultimo Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia. Riportano – oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli – nome e cognome di tutti i partecipanti e saranno distribuiti durante la presentazione degli stessi che avverrà il prossimo 22 novembre a Piacenza. Le due pubblicazioni sono consultabili presso ogni sede delle Confedilizie locali.

Bonus ristrutturazioni e mancata comunicazione all'Enea

La mancata o tardiva trasmissione all'Enea delle informazioni sui lavori di ristrutturazione che comportano risparmio energetico non fa venir meno il beneficio della detrazione fiscale. È questo l'importante chiarimento contenuto nella risoluzione n. 46/E del 18.4.'19, con cui l'Agenzia delle entrate – condividendo un parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico – chiarisce che la trasmissione all'Enea delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico, seppure obbligatoria per il contribuente, non determina, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, fino al 30.12.'19 pari al 50% della spesa.

Con l'occasione si ricorda che la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo, a partire dall'1.1.'18, di trasmettere all'Enea alcune informazioni sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio per usufruire della detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Tuir. L'invio riguarda solo gli interventi edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili e l'acquisto di elettrodomestici in classe energetica A+ (classe energetica A per i forni), sempre se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dall'1.1.'17. Non vanno, invece, trasmesse le informazioni relative agli altri interventi che, seppure ammessi alla detrazione per ristrutturazioni edilizie, non comportano risparmio energetico.

LA TUA casa

Periodico dell'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza - Direttore responsabile Corrado Sforza Fogliani - numero 1 - 2019
POSTE ITALIANE SPA - SPEDIZIONE IN A.P. - 70% - DCB PIACENZA

GIUSTIZIA FATTA, PER I RIVI

GRAZIE A...

L'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia esprime in un comunicato il proprio compiacimento per la delibera assunta dal Consiglio comunale di Piacenza, che ha formalmente dichiarato la proprietà pubblica dei rivi, e ringrazia il Sindaco ed i consiglieri comunali di Lega, Fratelli d'Italia, Forza Italia e Liberali piacentini che hanno votato una delibera ricognitiva che ripristina la certezza del diritto, così come da secolare situazione di fatto e di diritto, ed elimina il contenzioso nei quali i cittadini sono stati coinvolti, nella piena ignavia e noncuranza delle passate Amministrazioni. Chi ha case vicine a uno dei

FAVOREVOLI (19) A DICHIARARE I RIVI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE (di quale spetterà dunque la manutenzione)

Barbieri Patrizia, Sindaco - Bertolini Filippo, Fratelli d'Italia - Cappuccietti Lovella, Lega nord - Caruso Giuseppe, Fratelli d'Italia - Chiappa Ivan, Forza Italia - Donnolegretti Nivola, Fratelli d'Italia - Fusi Tommaso, Fratelli d'Italia - Gardi Davide, Lega nord - Levisi Antonio, Liberali piacentini - Miglioli Gian Carlo, Fratelli d'Italia - Montanari Marco, Lega nord - Pavoni Nello, Lega nord - Peserara Sergio, Forza Italia - Psani Pietro, Lega nord - Rabboni Francesco, Forza Italia - Reboli Chiara, Lega nord - Saccardi Mauro, Forza Italia - Segalini Carlo, Lega nord - Uberti Gian Paolo, Liberali piacentini.

ASTENUTI (5)

Dagino Sergio, 5 stelle - Giardino Michele, Gruppo misto - Pagni Andrea, 5 stelle - Trespidi Massimo, Liberi - Zanardi Gloria, Gruppo misto.

NON HANNO PARTECIPATO AL VOTO (9)

Barola Gianluca, Piacenza del futuro - Buscanti Georgia, PD - Colla Roberto, Piacenza più - Cugini Stefano, PD - Di Corcia Marvin, Lega nord - Piazza Christian, PD - Monti Mauro, Liberi - Pirovi Giulio, PD - Rabuffi Luigi, Piacenza in Comune.

GIUDICATE VOI

Il Consiglio comunale di Piacenza ha dichiarato, con atto ricognitivo, che i 47 rivi sottostanti il suolo della città sono di proprietà del Comune, che sosterrà i costi relativi. Il Pd non ha votato la delibera relativa.

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura del dott. Nicola Mastromatteo

Patto traslativo del carico d'imposta in contratto di locazione

Può ritenersi valida la clausola con la quale il conduttore si faccia carico, manlevando così il locatore, di ogni tassa, imposta e onere relativo al bene locato e al contratto medesimo? Il problema si pone poiché l'art. 53 Cost., a tenore del quale tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva, deve ritenersi di natura "imperativa" e, come tale, limitativo della autonomia negoziale.

La Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con la sentenza 8/05/2019 n. 6882, ha ribadito che - poiché l'ammontare del canone locativo è lasciato alla libera determinazione delle parti - tale clausola (traslativa del carico di imposta) **non è affetta da nullità** per contrasto con l'art. 53 Cost. **qualora essa sia stata prevista dalle parti come un'ulteriore componente** (la somma corrispondente a quella degli assolti oneri tributari) **integrativa del canone locativo**, concorrendo così a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dal conduttore. In tal caso, si determina una **mera traslazione convenzionale del carico d'imposta**, da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge. Ovviamente, tale clausola determinerà un incremento dei proventi del locatore con conseguente obbligo di dichiarare al fisco il maggior reddito e di pagare le ulteriori imposte dovute sullo stesso maggior reddito.

Il contrasto con l'art. 53 Cost. dovrebbe, invece, configurarsi quando la clausola determini l'effetto di alterare immediatamente e direttamente il carico tributario, come nel caso in cui il conduttore si sia obbligato in via diretta nei confronti del fisco sostituendosi al locatore contribuente, e dunque l'imposta non venga più corrisposta al fisco dal percettore del reddito (e dunque dal locatore), ma da un soggetto diverso (il conduttore, in tal caso).

POSTA, sempre più difficile

Corrispondenza: perché non ci sono più i francobolli

In relazione a una lettera del 15 aprile, Poste Italiane chiarisce che, a seguito di una disposizione emanata dal Mise nel 2015, il valore dell'affrancatura del francobollo non è più espresso in euro ma in lettere. Questo cambiamento permette di disporre di carte valori postali sempre utilizzabili, senza dover ricorrere all'emissione di nuovi francobolli ad ogni variazione di tariffa. Ad ogni lettera corrisponde una tariffa in euro. Ad esempio: alla lettera B corrisponde il valore della spedizione ordinaria pari 1,10 euro. Sul sito www.poste.it nella sezione Filatelia, tariffe francobolli è disponibile la tabella con i valori delle spedizioni espressi in euro e i corrispondenti valori in lettere.

Ufficio Stampa Poste Italiane
da Corriere della Sera, 29.4.'19

"Gli eccidi nazionalsocialisti e sovietici"



Il 4 aprile, si è svolta nella Sala Einaudi di Confedilizia, in Roma, una conferenza sugli "eccidi nazionalsocialisti e sovietici".

Ne hanno parlato Aman Utegenov (Kazakistan), Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi di Confedilizia, e Danilo Anelli, dell'Associazione dei liberali piacentini.

Società, il Viceministro Garavaglia accoglie l'appello di Confedilizia

"È una follia, va modificata". Così si è espresso, su Twitter, il Viceministro dell'economia e delle finanze Massimo Garavaglia - rispondendo a Confedilizia - in merito alla recente disposizione con la quale si è esteso anche alle società di minori dimensioni l'obbligo di dotarsi di un collegio sindacale. Norma che ha destato notevoli preoccupazioni, fra l'altro, nel mondo delle società immobiliari e sulla quale, quindi, Confedilizia si era subito attivata.

Daremo conto sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie* dell'esito della vicenda.

Presentazione del libro "Un malinconico leggero pessimismo"



È stato presentato nella Sala Einaudi di Confedilizia, in Roma, il libro "Un malinconico leggero pessimismo. Diario di politica e di banca" edito dalla Casa editrice Leo S. Olschki.

Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi di Confedilizia, e Paolo Varvaro, dell'Università Federico II di Napoli, ne hanno parlato con il curatore Gerardo Nicolosi che ha illustrato anche come è nata questa raccolta di scritti di Anton Dante Coda, di cui in sala era presente la figlia. L'evento è stato moderato da Enrico Morbelli.

Ampia recensione a cura di Valentina Pelliccia sul sito www.iltempo.it

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Publicato il "decreto crescita", tratta degli immobili in modo molto limitato

Dopo molti annunci, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il cosiddetto "decreto crescita" (d.l. 30.4.'19, n. 34). Il provvedimento sarà illustrato compiutamente su *Confedilizia notizie* nel momento in cui sarà stato convertito in legge. Per intanto, deve notarsi che nella sua nota illustrativa al decreto, il Ministero dell'economia e delle finanze ha indicato gli immobili fra le quattro direttrici d'azione del provvedimento. Tuttavia, di immobili il decreto si occupa per aspetti molto limitati, mentre vi sarebbe bisogno di interventi in grado di dare al Paese quella spinta di cui ha urgente bisogno.

Confedilizia ha proposto al Governo alcune misure minime, fermo restando che la priorità è ridurre la soffocante patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi di euro l'anno, realizzabile anche mediante la sua deducibilità dalle imposte sui redditi (per tutti, anche per le persone fisiche). Ne mettiamo sul tavolo alcune, confidando che il Parlamento voglia compiere un esame nel merito del testo e introdurre le integrazioni necessarie.

Con la manovra è stata introdotta la cedolare secca per le locazioni di locali commerciali di categoria C1, ma limitatamente ai contratti stipulati nel corso del 2019. Se non si stabilisce fin da ora che il nuovo regime si applica anche ai contratti stipulati nei prossimi anni, l'effetto di questa importante misura è perduto. Recuperare locali commerciali sfitti richiede tempo, trattative, lavori, spese: se non si ha alcuna certezza del regime fiscale che verrà, nessuno si muove.

Il prossimo 31 dicembre terminerà il periodo di applicazione dell'aliquota ridotta (10%) della cedolare per le locazioni abitative a canone concordato. Rinviare alla fine dell'anno la proroga o la stabilizzazione di questo regime significa danneggiare gli stessi inquilini a reddito basso, posto che – in assenza di garanzie sul futuro – molti proprietari da tempo optano per i contratti a canone libero.

Dovrebbero poi essere varate misure di forte sgravio fiscale mirate all'acquisto di immobili, da parte di persone fisiche e imprese, da destinare alla locazione una volta riqualificati. È essenziale stabilizzare e perfezionare gli incentivi per ristrutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, per renderli applicabili anche laddove ora sono impediti da ostacoli pratici. E ancora, occorre rimuovere le storture fiscali che danneggiano le società immobiliari e bisogna incentivare le permutazioni immobiliari, di fatto irrealizzabili per imposizioni fiscali irrazionali, mentre appare sempre più urgente l'attuazione dell'impegno del vicepremier Salvini all'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti.

Botta e risposta sulla patrimoniale

Nei prossimi due anni ci sono 53 miliardi di clausole di salvaguardia da coprire e allora chiediamo a Monti se in vista di quell'appuntamento sia legittimo o no aspettare di ritrovarsi con una patrimoniale per far tornare i conti. "Non ci sarebbe niente di strano. Una patrimoniale annuale ad aliquota moderata esiste in vari paesi che consideriamo civili come o più del nostro. Se vogliamo che l'occupazione aumenti, non basta stimolare la domanda, meglio se con investimenti che invece scarseggiano. Occorre anche rendere meno pesanti, come avviene in altri paesi, gli oneri fiscali e sociali sul lavoro. Il punto però è un altro, secondo me. Per introdurre un'imposta patrimoniale, ci vuole un governo serio. Serio nel senso che tenga più al bene del paese che al proprio consenso giornaliero nei sondaggi.

E serio nel senso che persegua una politica di Bilancio responsabile, altrimenti il gettito della patrimoniale andrà a finanziare nuove spese e non a ridurre il debito pubblico. Il primo requisito oggi non si verifica certo. Il secondo forse sì, ma solo finché 'tiene' il suddetto ministro dell'Economia".

Intervista al sen. Mario Monti

IL FOGLIO 01-05-2019

Al direttore - Nella sua intervista al Foglio, il senatore Monti - sollecitato a proposito di una futura patrimoniale - ha detto: "Non ci sarebbe nulla di strano. Una patrimoniale annuale ad aliquota moderata esiste in vari Paesi che consideriamo civili come o più del nostro". Questa risposta stupisce un po'. L'autore, infatti, era presidente del Consiglio quando fu varata la più pesante patrimoniale ordinaria che si ricordi, e che è tuttora in vigore. Introdusse, infatti, l'Imu, portando da 9 a 25 miliardi di euro (un aumento del 180 per cento da un giorno all'altro) il gettito annuo dell'imposta locale sulla proprietà immobiliare; gettito poi sceso agli attuali 21 miliardi annui per effetto dell'eliminazione, da parte del governo Renzi, della quota (minoritaria: circa 4 miliardi) riguardante la "prima casa" (salvo quelle considerate - con parametri non affidabili - "di lusso"). E allora? Non è una "patrimoniale annuale" quella che ha inciso sugli immobili, dal 2012 a oggi, per ben 150 miliardi di euro? Gli effetti devastanti che questa tassazione spropositata sta provocando sulla crescita, sull'occupazione, sui consumi, sono ormai riconosciuti anche dai molti che prima li negavano. Bisognerebbe, quindi, ridurla (almeno), a beneficio dell'intera economia. Invece, che cosa si fa? Si continua a parlare di (nuove) patrimoniali. Ben sapendo, poi, che l'unico patrimonio che non sfugge è, per l'appunto, quello che non si può nascondere. Cordialità.

Giorgio Spaziani Testa,
Presidente Confedilizia

IL FOGLIO 03-05-2019

INDISCRETO

Scoperta la «data di nascita» di Torino: è il 30 gennaio del 9 a.C.

Julia Augusta Taurinorum, l'attuale Torino, è stata fondata il 30 gennaio del 9 a.C. Lo dimostra la ricerca pubblicata sul sito ArXiv e condotta dall'astronoma Mariateresa Crosta, dell'Istituto Nazionale di Astrofisica (INAF) di Torino e dall'archeologo Sandro Caranzano, direttore del Centro Studi Herakles di Torino. Privi di dati documentari certi sull'effettiva data di nascita del capoluogo piemontese, i due ricercatori hanno deciso di identificare il genetiaco di Torino incrociando le peculiarità dei riti romani di fondazione cittadina e il moderno GPS. I due scienziati hanno misurato «come è orientata via Garibaldi, che corrisponde all'antico Decumano di Torino, rispetto a est», ha spiegato la Crosta. La misura ottenuta corrisponde all'angolo in cui è sorto il sole nel momento in cui è stata tracciata la linea per costruire il decumano di Torino. Infatti, secondo il rito romano ed etrusco, quando veniva fondata una città, il decumano veniva tracciato in linea con il punto in cui sorgeva il sole. Una volta ottenuta la misura, i ricercatori hanno calcolato all'indietro la data in cui il sole è sorto in quel preciso punto tenendo conto delle oscillazioni in oltre duemila anni dell'orbita e della rotazione terrestre. Inizialmente i risultati suggerivano due date differenti: l'11-12 novembre oppure il 30 gennaio. Fra le due date i ricercatori ritengono che il giorno più probabile sia il 30 gennaio, perché «coincide con una ricorrenza particolarmente cara a Ottaviano Augusto, vale a dire la festa della Pace istituita dopo la conclusione delle sanguinose guerre alpine». Per l'anno, si è suggerito il 9 a.C., anche in questo caso sulla base delle predilezioni del primo Imperatore di Roma, perché «coincidente con la prima celebrazione della festa presso l'Ara Pacis a Roma».

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di febbraio 2019.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Bufala

Una “bufala”, secondo l’accezione figurata del termine, è un’affermazione falsa o inverosimile. L’origine di tale significato è incerta. Per alcuni, il senso figurato del vocabolo sarebbe relativamente recente e avrebbe avuto origine, in ambito gastronomico, a Roma, non con riferimento alla mozzarella di bufala, ma alla carne; alcuni ristoratori romani disonesti, infatti, avevano il malcostume di spacciare, per carne di vitella, la meno pregiata carne di bufala; e di qua il termine avrebbe assunto il valore di “fregatura” (ciò che, del resto, succede – anche se in senso curiosamente opposto – ancora adesso, e non solo a Roma, quando vengono spacciate per bufale semplici mozzarelle di latte vaccino). Secondo un’altra tesi, invece, l’accezione in questione deriverebbe dalla locuzione “menare altrui pel naso come un bufalo/una bufala”, ovvero portare a spasso l’interlocutore trascinandolo come si fa con i buoi e i bufali per l’anello attaccato al naso. Secondo, ancora, un’altra opinione il modo di dire originerebbe dalla “bufalata”, un palio serio e festoso tipico di molte città italiane nel Cinque-Seicento. Data l’atmosfera carnevalesca che dominava questo genere di manifestazioni popolari, infatti, la “bufala” sarebbe diventata sinonimo di “scherzo”, “burla”, e dunque anche di notizia inventata allo scopo di prendere per i fondelli qualcuno.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Comuni ad alta tensione abitativa

Secondo l’art. 8, comma 4, della legge 431/’98, l’elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, nei quali possono aversi particolari agevolazioni fiscali, è stabilito dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica), su proposta del ministro delle Infrastrutture d’intesa con i ministri dell’Interno e della Giustizia. L’aggiornamento è previsto ogni 24 mesi: ciò nonostante, l’ultima revisione compiuta è in vigore dal 18.2.’04.

È legge la riforma della legittima difesa

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 3.5.’19, n. 102, la legge del 26.4.’19, n. 36, che modifica la disciplina in tema di legittima difesa.

In particolare, il provvedimento interviene sull’art. 52 del codice penale riconoscendo “sempre” la sussistenza della proporzionalità tra offesa e difesa nel caso in cui si usi “un’arma legittimamente detenuta o altro mezzo idoneo” al fine di difendere “la propria o la altrui incolumità” (ovvero “i beni propri o altrui, quando non vi è desistenza e vi è pericolo di aggressione”) e sempreché si rientri nelle ipotesi di violazione di domicilio di cui all’art. 614, primo e secondo comma, cod. pen. Ipotesi che si verificano laddove qualcuno si introduce “nell’abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi” ovvero si tratti in tali luoghi contro la volontà di chi ha diritto ad escluderlo. Al domicilio è equiparato, peraltro, ogni altro luogo ove sia “esercitata un’attività commerciale, professionale o imprenditoriale”.

In tutti i casi suddetti, inoltre, la nuova legge – aggiungendo un comma al predetto art. 52 – precisa (così escludendo, in punto, ogni valutazione discrezionale dell’autorità giudiziaria) che “agisce sempre in stato di legittima difesa colui che compie un atto per respingere l’intrusione posta in essere, con violenza o minaccia di uso di armi o di altri mezzi di coazione fisica, da parte di una o più persone”.

Il provvedimento modifica, poi, l’art. 55 cod. pen. relativamente alla disciplina dell’eccesso colposo, escludendo, nelle citate ipotesi di legittima difesa domiciliare, la punibilità di chi, trovandosi in condizione di minorata difesa o “in stato di grave turbamento, derivante dalla situazione di pericolo in atto”, commette il fatto “per la salvaguardia della propria o altrui incolumità”.

Interessati da modifiche, infine, anche gli artt. 165 cod. pen. e 2044 cod. civ. La prima norma, nella sua nuova formulazione, prevede, ora, che la sospensione condizionale della pena – nelle ipotesi di condanna per furto in appartamento e furto con strappo (ex art. 624-bis cod. pen.) – sia “comunque subordinata al pagamento integrale dell’importo dovuto per il risarcimento del danno alla persona offesa”. La seconda norma viene invece integrata, per i casi di legittima difesa domiciliare, con una previsione che, per un verso, esclude, la responsabilità, sul piano risarcitorio, di chi ha compiuto il fatto; per altro verso, dispone, per il danneggiato a seguito di eccesso colposo, un’indennità “rimessa all’equo apprezzamento del giudice”.

Previsto, da ultimo, un inasprimento delle pene per i casi di violazione di domicilio, furto in appartamento, furto con strappo e rapina.

I messaggi offensivi su un blog integrano il reato di diffamazione aggravata

Integra il reato di diffamazione aggravata ex art. 595, terzo comma, cod. pen. la pubblicazione di espressioni offensive e diffamatorie su un *blog*, postate dallo stesso *blogger* o da terzi.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 2929 del 22.1.’19, che, sulla base del suddetto principio, ha confermato la condanna e il risarcimento nei confronti delle persone offese a carico di un *blogger* che, nella specie, risultava non aver opportunamente filtrato *post* diffamatori inseriti da terzi né preso le distanze da essi, lasciandoli, per converso, liberamente fruibili al pubblico.

Pubblicata in Gazzetta la nuova azione di classe

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* la l. n. 31 del 12.4.’19, recante “Disposizioni in materia di azione di classe”. Il provvedimento introduce una disciplina organica dell’azione di classe che, dal Codice del consumo (d.lgs. n. 229/’05), viene ora trasfusa nel codice di procedura civile, alla fine del Libro IV. Dopo il Titolo VIII, dedicato alla disciplina dell’arbitrato, viene, infatti, introdotto il nuovo Titolo VIII-bis, rubricato “Dei procedimenti collettivi” e formato da 15 norme (artt. da 840-bis a 840-sestiesdecies). Contestualmente vengono inserite anche alcune nuove disposizioni di dettaglio all’interno delle norme di attuazione del codice di procedura civile per disciplinare le comunicazioni a cura della cancelleria e gli avvisi in materia di azione di classe, nonché l’elenco delle organizzazioni e associazioni legittimate a tale azione.

In estrema sintesi, la l. n. 31/’19 elimina ogni riferimento a “consumatori e utenti” di cui alla precedente disciplina, prevedendo che l’azione in questione possa essere proposta da tutti coloro che avanzino pretese risarcitorie in relazione alla lesione di “diritti individuali omogenei”. Legittimati in tal senso sono, oltre i singoli componenti della “classe”, anche le organizzazioni o le associazioni senza scopo di lucro che hanno come obiettivo la tutela dei predetti diritti, iscritte in un elenco da tenersi presso il Ministero della giustizia. I soggetti passivi vengono individuati, invece, sia nelle “imprese” sia negli “enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità”, con riguardo “ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro rispettive attività”.

Quanto ai profili processuali, il procedimento – da definirsi “con sentenza, resa nel termine di trenta giorni successivi alla discussione orale della causa” (senza possibilità di mutamento del rito) – è regolato dal rito sommario di cognizione (artt. 702-bis e ss. cod. proc. civ.). La domanda va proposta con ricorso esclusivamente davanti alla sezione specializzata in materia di impresa competente per il luogo ove ha sede la parte resistente. Ricorso e decreto di fissazione dell’udienza devono essere riportati (a cura della cancelleria) nell’area pubblica del portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia. Il tribunale decide sull’ammissibilità della domanda con ordinanza e, in caso di accoglimento, fissa un termine perentorio – da 60 a 180 giorni – entro il quale i soggetti portatori di diritti individuali omogenei possono aderire all’azione. Il giudizio può comunque essere sospeso “quando sui fatti rilevanti ai fini del decidere è in corso un’istruttoria davanti a un’autorità indipendente ovvero un giudizio davanti al giudice amministrativo”. Ulteriori previsioni si occupano poi di definire, per un verso, gli effetti della sentenza che, chiudendo il giudizio, accoglie l’azione proposta (ivi compreso l’aspetto relativo alla liquidazione del compenso per il difensore e per il rappresentante comune degli aderenti), per altro verso, le modalità di adesione sia alla predetta ordinanza di accoglimento sia (ove l’interessato dimostri di “non aver potuto far valere i propri diritti entro i termini” previsti per l’adesione a tale ordinanza) alla stessa sentenza favorevole.

Le nuove norme si applicheranno alle condotte illecite poste in essere successivamente il 19.4.’20. Alle condotte precedenti questa data continuerà ad applicarsi l’attuale disciplina.

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

Le spese? Anche a carico dell'Ufficio...

Commissione Tributaria Regionale di Bologna Sez. 11; sentenza 22/3/2019-2/4/2019, n. 687/2019; Pres. Mainini Rel. est. Morlini; Agenzia delle Entrate di Modena c. y in liquidazione, ora in concordato preventivo (dott. Picchi).

Nel processo tributario, la violazione del termine previsto dall'art. 25 del d.lgs. n. 546 del 1992 per la costituzione in giudizio della parte resistente, termine che si applica anche alla costituzione in appello in virtù del rinvio di cui all'articolo 54, comporta esclusivamente la decadenza dalla facoltà di proporre eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio e di fare istanza per la chiamata di terzi, sicché permane il diritto dello stesso resistente di negare i fatti costitutivi dell'avversa pretesa, di contestare l'applicabilità delle norme di diritto invocate e di produrre documenti ai sensi degli artt. 24 e 32 del detto decreto, dovendosi escludere qualunque sanzione di inammissibilità della costituzione per il solo fatto della sua tardività (1).

Non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dagli artt. 15 D.Lgs. n. 546/1992 e 91 c.p.c. in tema di spese di lite che, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 55/2014, sono quindi poste a carico del soccombente Ufficio appellante ed a favore del vittorioso contribuente appellato, tenendo a mente un valore prossimo a quelli medi nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *decisum* di causa (2).

- 1) Importante principio, da condividersi, per il quale non risultano precedenti editti negli esatti termini.
- 2) Importante la sottolineatura che, anche per non condannare l'Ufficio alle spese, occorrono motivi al fine di derogare ai principi generali

In corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*

LE SCELTE E LO STOCK ABITATIVO

Le opzioni per la cedolare da parte dei contribuenti nel 2018 e il numero di abitazioni locare

	Contribuenti che applicano la cedolare (1)	Abitazioni locare (2)	Contribuenti in % sulle abitazioni
ABRUZZO	39.576	40.884	96,8%
BASILICATA	8.966	11.630	77,1%
CALABRIA	23.975	41.075	58,4%
CAMPANIA	148.117	270.313	54,8%
EMILIA ROMAGNA	244.552	269.612	90,7%
FRIULI VENEZIA GIULIA	43.796	55.186	79,4%
LAZIO	250.207	225.803	110,8%
LIGURIA	92.828	132.543	70,0%
LOMBARDIA	389.434	485.442	80,2%
MARCHE	64.663	59.658	108,4%
MOLISE	6.068	7.203	84,2%
PIEMONTE	210.328	323.637	65,0%
PUGLIA	92.577	158.325	58,5%
SARDEGNA	38.111	41.709	91,4%
SICILIA	107.682	158.345	68,0%
TOSCANA	186.986	186.523	100,2%
TRENTINO ALTO ADIGE	43.980	61.276	71,8%
UMBRIA	37.782	35.762	105,6%
VALLE D'AOSTA	8.276	12.304	67,3%
VENETO	188.665	242.384	77,8%
ITALIA	2.226.578	2.819.614	79,0%

(1) Il totale dei contribuenti considera una sola volta i contribuenti che scelgono la cedolare secca per le diverse tipologie contrattuali (canone concordato, canone libero, cedolare su redditi diversi in caso di locazioni brevi da parte di sublocatori e comodatari) tranne che per la Valle d'Aosta
 (2) Numero di abitazioni di proprietà di persone fisiche che risultano locare per la maggior parte dell'anno d'imposta 2014 (ultimo dato disponibile)
 Fonte: elaborazione su dati Statistiche fiscali e Gli immobili in Italia 2017

di Oscar Grazioli
Il consiglio utile



Quei guai alla tiroide di cani e gatti

La tiroide è una ghiandola endocrina che, assieme ad altre piccole ghiandole circostanti, secreta ormoni di importanza strategica per gli organismi. Il più famoso è certamente la tiroxina e una buona fetta della popolazione umana, soprattutto quella che vive in aree carenti di iodio, soffre di disturbi relativi alla sua produzione. Il cosiddetto "gozzo endemico", che colpiva gli abitanti delle pianure interne, non è altro che il mancato funzionamento della ghiandola che non secreta sufficiente ormone tiroideo in grado di espletare le sue numerose funzioni nell'organismo.

Nella popolazione umana sono piuttosto frequenti le patologie a carico della tiroide, che ne causano l'ipo o l'iper funzionamento. Si tratta dunque dell'ipotiroidismo e dell'ipertiroidismo. Come già scritto, la carenza di iodio è spesso responsabile dell'ipotiroidismo, mentre infiammazioni, tumori o malattie autoimmuni della tiroide ne causano l'iperfunzionalità.

Anche cani e gatti hanno la loro bella tiroide e quindi anche in questi animali possiamo assistere alle sue disfunzioni. Nel cane è più frequente l'ipotiroidismo, mentre nel gatto è nettamente più comune l'ipertiroidismo.

Il cane con una tiroide ipofunzionante è normalmente un cane piuttosto letargico, nel senso che tende a muoversi poco rispetto al suo standard, facilmente è sovrappeso se non francamente obeso e spesso mostra chiazze alopeciche (mancanza di pelo) sulle parti interne del corpo, soprattutto nel cavo delle cosce e delle ascelle dove si sovrappone una pigmentazione di colore scuro.

Il gatto ipertiroidico invece è molto eccitabile, potremmo dire quasi "nervoso, mangia poco ed è magro o dimagrisce. Quando la condizione si protrae nel tempo senza essere curata, insorgono disturbi cardiaci, come le aritmie, che possono causare una particolare tosse e soprattutto riluttanza a saltare e a compiere la rituale ginnastica cui i felini si dedicano in ogni casa del mondo.

Per fortuna, in entrambi gli animali sono molto rari i tumori della tiroide e la sua funzione può essere esplorata mediante un banale esame del sangue ed eventualmente un'ecografia. In entrambi i casi abbiamo oggi cure che tengono bene sotto controllo queste malattie e permettono anche ai nostri animali una lunga vita del tutto normale, con un costo relativamente basso.

da il Giornale, 5.5.'19

L'ironia e l'arguzia

L'ironia e l'arguzia propria dei libertini è sempre un mezzo per ridere del nonsenso essenziale e disperante delle cose.

Cesare Catà



(ADESIONE ALLA CONFEDILIZIA)

“Cani, amici contro l'epilessia: riescono a «fiutare» gli attacchi”

“I cani, oltre ad essere dei fedeli amici a quattro zampe, possono anche essere d'aiuto alla ricerca medica. In particolare, uno studio messo a punto da un gruppo di ricercatori francesi avrebbe trovato la prova scientifica che dimostra come i cani siano in grado di fiutare un attacco epilettico. La speranza del team dell'Università di Rennes è che i risultati raccolti possano portare a mettere a punto sistemi, che coinvolgano gli animali o anche «nasi elettronici» studiati sulla base dell'olfatto canino, per prevedere quando un malato avrà un attacco. L'epilessia è causata, infatti, dalla rottura dei segnali elettrici nel cervello, che causa convulsioni (...). Alcune persone con epilessia fanno già affidamento sugli animali per gestire i loro attacchi: molte famiglie con bimbi piccoli affetti dalla malattia fanno dormire un cane vicino al lettino perché hanno notato che l'animale abbaia proprio poco prima di un evento. Per il nuovo studio, pubblicato sulla rivista «Scientific Reports», sono stati addestrati 5 cani per verificare la loro capacità di riconoscere l'odore di sudore prelevato da un paziente che ha subito un attacco epilettico. È stata quindi data una scelta di 7 campioni di sudore, prelevati da altrettanti pazienti mentre si rilassavano, facevano sport o avevano un attacco. Ebbene, due dei cani hanno trovato il campione giusto in due terzi dei casi e gli altri tre sono risultati accurati al 100%”.

È quanto scrive il quotidiano *Today* in un articolo del 29.3.'19 pubblicato sul suo sito internet (www.today.it).

La figlia deve fare i compiti e il padre addestra il cane per non farla distrarre

“Cosa fare per accertarsi che la propria figlia esegua tutti i compiti e non venga distratta dal proprio cellulare? L'idea vincente ce l'ha avuta, tanto per non sbagliare, un papà cinese, di Guyang (Guizhou). L'uomo ha addestrato il «cane di famiglia» affinché sorvegli la bambina mentre lei scrive e legge, impedendole di passare con la mente dalla geografia a *WhatsApp*. Il cagnolino bianco ha imparato anche lui la lezione, e bene, tanto è vero che adesso sa sollevarsi sulle zampe anteriori e non muoversi dal tavolo sul quale la padroncina impara. Al minimo segno di distrazione, lui abbaia e la riporta ai suoi doveri”.

Così *Il Tempo* del 25.3.'19.

“Il cane può scendere in spiaggia”

“Il cane può scendere in spiaggia: annullata l'ordinanza del sindaco di una cittadina di mare che vietava ai possessori di cani di portarli con sé. A giudizio del Tar Lazio-Latina (sentenza n. 176/2019) l'amministrazione comunale avrebbe dovuto vagliare regole alternative al divieto generalizzato poiché il principio di proporzionalità impone alla stessa di optare, tra più possibili scelte volte al raggiungimento del pubblico interesse, per quella meno gravosa per i cittadini coinvolti: bisogna insomma evitare «inutili sacrifici» (...). Secondo il Tar il provvedimento (...) è frutto della immotivata scelta di vietare l'ingresso agli animali sulle spiagge, risultando al contempo irragionevole e illogico, oltre che irrazionale e sproporzionato, per di più alla luce del potere dei Comuni di individuare tratti di arenile da destinare alla specifica accoglienza di animali da compagnia. In altre parole l'amministrazione comunale avrebbe dovuto valutare la possibilità di perseguire le finalità pubbliche di decoro, igiene e sicurezza mediante regole alternative al divieto di frequentazione delle spiagge, ad esempio valutando se limitare l'accesso dei cani in determinati orari, con l'individuazione delle aree viceversa interdette”.

Così *ItaliaOggi* del 5.4.'19.

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

Approvata la Legge europea 2018, novità per gli agenti immobiliari

È stata definitivamente approvata la “Legge europea 2018” che reca disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea.

Tra le previsioni di interesse si segnala, in particolare, la modifica alla l. n. 39 del 3.2.'89, che disciplina la professione di mediatore e, quindi, anche l'attività di agente immobiliare. Viene, infatti, riscritto l'art. 5, comma 3, di tale disciplina, che ora, nella sua nuova formulazione, così recita: “L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi”.

Dunque, rispetto alla disciplina precedente – che sanciva l'incompatibilità dell'attività di mediazione con “l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici” (“ad esclusione delle imprese di mediazione”), nonché con “l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali” (escluse sempre quelle di mediazione) – l'attuale intervento si segnala, per due aspetti. Da un lato, per aver previsto un più dettagliato regime di incompatibilità (come abbiamo visto si citano espressamente: l'attività svolta in qualità di “dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo”; l'“esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione”; situazioni di “conflitto di interessi”); da un altro lato, per il sensibile ampliamento delle attività che possono essere svolte in ambito imprenditoriale dagli agenti, ai quali viene negato l'esercizio solo di alcune di esse (“produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione”). Ciò che rende possibile, per converso, l'esercizio di altre attività non menzionate dalla nuova previsione che, con riferimento all'immobiliare, potrebbe essere la fornitura di servizi quali, ad esempio, la consulenza in tema di mutui ovvero la gestione di immobili.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Garbagnate (Mi)

Tre anni fa a Garbagnate è stato costruito un nuovo centro medico ed è stata così disposta la chiusura dell'Ospedale Guido Salvini, operativo dal 1924. Da allora l'immobile è sempre più in decadimento. L'ospedale e la pineta – scrive Angelo Piani su *Giornale dell'Arte* – sono di proprietà del Comune di Milano che non ha mai disposto un suo riutilizzo, una sua rivalutazione e neppure opere di restauro. Credo che valga la pena occuparsi della salvaguardia di questo edificio che ho avuto modo di vedere di persona all'interno, purtroppo da una sedia a rotelle che non potrà mai abbandonare. Molti altri cittadini la pensano come me e mi faccio portavoce del loro dispiacere nel vedere una struttura così funzionale e di interesse storico sprofondare nel degrado e nell'incuria.

60

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

Debito globale

Per ammissione generale, una delle cause profonde degli eventi del 2008-09 è individuabile nell'incremento eccessivo (spesso incontrollato) dell'indebitamento di numerose categorie di operatori (soprattutto imprese e settore pubblico). A dieci anni di distanza da quella terribile crisi, l'ammontare del debito in essere a livello globale è stimato addirittura maggiore: da un lato a una contenuta diminuzione nei Paesi più sviluppati si è affiancata una sostenuta crescita nel resto del mondo (Cina soprattutto, ma non solo); dall'altro lato l'allegerimento della situazione del settore privato è avvenuta con il trasferimento di parte del suo debito nei conti del settore pubblico.

Intervento del Presidente di ACRI Giuseppe Guzzetti

Giornata Mondiale del Risparmio 2018

UN PO' DI TRIBUTARIO

L'accertamento integrativo

Un caso di accertamento non riguardante la totale posizione del contribuente è l'accertamento integrativo. La regola generale è nel senso che l'amministrazione non può emettere più di un accertamento relativo allo stesso contribuente e al medesimo periodo di imposta. La *ratio* di questa regola è l'opportunità di evitare frazionamenti nell'attività degli uffici e raggiungere in tempi brevi la certezza delle situazioni giuridiche. Alcune situazioni giustificano, però, eccezioni a questo principio. Per le imposte sui redditi è disposto che l'accertamento può essere integrato o modificato in aumento mediante la *notificazione di nuovi avvisi* se sopraggiunge la conoscenza di elementi nuovi; a tutela del contribuente, negli avvisi devono essere specificamente indicati, a pena di nullità, i nuovi elementi e gli atti o fatti attraverso i quali si è formata la conoscenza dell'ufficio delle imposte. Analogamente, anche per l'IVA i nuovi avvisi di accertamento sono condizionati alla avvenuta conoscenza di fatti nuovi rispetto a quelli che avevano fondato il primo accertamento.

Le disposizioni che prevedono questo tipo di accertamento (art. 45, D.P.R. 600/1973; art. 57, D.P.R. 635/1972) circoscrivono le rettifiche in aumento alla sussistenza di uno specifico presupposto costituito dall'acquisizione di notizie dapprima ignorate: non limitano però il potere di autotutela della pubblica amministrazione di correggere errori in eccesso, rettificare l'accertamento in diminuzione o annullarlo ove ne ricorrano le situazioni.

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



IL TREND

I CANONI AGEVOLATI

Come è cambiata l'incidenza dei contribuenti che applicano la cedolare nelle dichiarazioni 2018 (anno d'imposta 2017) su canoni concordati in rapporto al totale di chi sceglie la tassa piatta.

Dati in percentuale

Dichiarazioni 2012	Dichiarazioni 2018	Contribuenti con canoni concordati
ABRUZZO	20,8 → 47,3	19.827
BASILICATA	11,8 → 25,2	2.328
CALABRIA	10,5 → 29,5	7.325
CAMPANIA	5,2 → 17,4	26.936
EMILIA ROMAGNA	25,3 → 45,9	122.991
FRIULI VENEZIA GIULIA	19,1 → 38,2	17.893
LAZIO	14,7 → 41,6	112.118
LIGURIA	21,6 → 45,6	46.509
LOMBARDIA	4,4 → 9,5	37.894
MARCHE	13,2 → 39,3	27.261
MOLISE	9,3 → 18,4	1.148
PIEMONTE	11,2 → 24,9	56.373
PUGLIA	9,8 → 22,4	21.494
SARDEGNA	11,6 → 23,8	9.473
SICILIA	10,6 → 32,3	36.857
TOSCANA	13,8 → 32,3	64.854
TRENTINO ALTO ADIGE	16,2 → 25,9	11.869
UMBRIA	13,5 → 46,8	19.282
VENETO	13,9 → 29,6	60.084
ITALIA	12,9 → 29,7	702.516

Nota: Valle d'Aosta non disponibile

Prestito vitalizio Finora poco utilizzato, lo strumento per ricavare liquidità dall'abitazione diventa più facile e flessibile

TUTTO CASA E CASH

IL PRESTITO VITALIZIO IN PILLOLE

CARATTERISTICHE PREVISTE DALLA LEGGE (248/05)

ETÀ MINIMA	65 anni
EROGAZIONE	libera, ad oggi quasi sempre in unica soluzione
GARANZIA	ipotecaria su immobile residenziale
INTERESSI	capitalizzati annualmente
RIMBORSO	in unica soluzione (senza rate né di capitale né di interessi) in qualsiasi momento da parte dei sottoscrittori o da parte degli eredi alla morte del mutuatario

CARATTERISTICHE DI MERCATO

TASSO DI INTERESSE MEDIO APPLICATO	- 5% (spread + 360 bps su IRS 15Y) *
LTV	tra 15% (60enne) fino a 50% (90enne), con una media pari a 30-35%
ETÀ MEDIA BENEFICIARI	70-75 anni, duration media portafoglio 15-18 anni
DURATION MEDIA PORTAFOGLIO	15-18 anni
TICKET MEDIO	90.000 - 100.000 euro

*La Legge 44/2015 prevede esplicitamente la possibilità per il finanziatore di applicare la capitalizzazione annuale di interessi e spese (anatocismo)

Fonte: Dea Capital Real Estate sgr

GRAFICA MF MILANO FINANZA

Consorti di bonifica, competenza esclusiva del legislatore statale per la contribuzione

La competenza in tema di bonifica non è interamente rimessa alle regioni. Come più volte ha riconosciuto la Corte costituzionale, restano limiti invalicabili alla potestà legislativa regionale quelli ricavabili dalla disciplina statale contenuta nelle disposizioni del codice civile sulla bonifica (artt. da 857 a 865) e, prima ancora, nel r.d. n. 215 del 1935, cosiddetta legge Serpieri, tuttora vigente come legge quadro sulla bonifica.

La disciplina della bonifica si colloca in un complesso e multifunzionale intreccio di competenze, come puntualizzato da una recente sentenza (n. 188 del 2018) della Consulta: occorre rispettare i principi fondamentali della legislazione dello Stato nella materia del governo del territorio e, più in generale, la competenza esclusiva statale in materia di ambiente ed ecosistema. Inoltre, la più specifica disciplina dei consorzi di bonifica altresì presenta profili attinenti alla materia dell'ordinamento civile, di competenza esclusiva del legislatore statale. Per regolare la prestazione obbligatoria dei contributi consortili, avente natura tributaria, operano il coordinamento del sistema tributario, di competenza concorrente, e il limite all'autonomia finanziaria delle regioni.

Il legislatore statale ha dettato disposizioni per il riordino dei consorzi di bonifica (decreto-legge n. 248 del 2007, come convertito), prescrivendo: "i contributi consortili devono essere contenuti nei limiti dei costi sostenuti per l'attività istituzionale". Secondo l'art. 2 del r. d. 215/35, "Sono di competenza dei proprietari ed obbligatorie per essi tutte le opere giudicate necessarie ai fini della bonifica", in rispondenza delle opere di bonifica indicate all'art. 1 (ossia "quelle che si compiono in base ad un piano generale di lavori e di attività coordinate, con rilevanti vantaggi igienici, demografici, economici o sociali, in Comprensori in cui cadano laghi, stagni, paludi e terre paludose, o costituiti da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero da terreni, estensivamente utilizzati per gravi cause d'ordine fisico e sociale, e suscettibili, rimosse queste, di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo"). I contributi possono essere riscossi esclusivamente per opere aventi tali caratteristiche. Altre opere attuate dai consorzi richiedono invece finanziamenti specifici, delle regioni o degli enti locali o di altri enti interessati, ma non possono determinare l'applicazione della

contribuzione di bonifica.

Le spese consortili sono a carico dei consorziati i cui immobili traggono beneficio dalle azioni dei consorzi. I contributi consortili possono essere disciplinati dalle regioni, tenendo però conto che, nella misura in cui è riconosciuta la natura tributaria di queste prestazioni obbligatorie, opera il limite generale dell'art. 119, secondo comma, della Costituzione, che prescrive il rispetto dei principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario, anche con riferimento a un tributo che trovi origine in una fonte statale. Il contributo consortile di bonifica ha natura tributaria, costituendo un contributo di scopo. Occorre però che il bene immobile sia inserito nel comprensorio di bonifica e riceva un beneficio dall'attività di bonifica. Tale beneficio consiste nella fruizione dell'attività di bonifica, che, in ragione del miglioramento che deriva all'immobile del comprensorio, assicura la capacità contributiva che giustifica l'imposizione di una prestazione obbligatoria di natura tributaria.

La norma di principio che governa i contributi si ricava dalle norme generali sulla bonifica, che restano quelle della legge Serpieri. Decenni di giurisprudenza univoca, segnatamente delle Sezioni unite della Cassazione, hanno individuato come criterio fondamentale di tale

prestazione patrimoniale di natura tributaria il beneficio tratto dalle opere di bonifica. I principi fissati dalla giurisprudenza sono così sintetizzabili: "Non rileva il beneficio complessivo che deriva dall'esecuzione di tutte le opere di bonifica, destinate a fine di interesse generale; non rileva il miglioramento complessivo dell'igiene e della salubrità dell'aria; occorre un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica (e con la loro manutenzione). Concludendo il beneficio deve essere diretto e specifico, conseguito o conseguibile a causa della bonifica, e cioè tradursi in una qualità del fondo".

Se il legislatore regionale sancisse la debenza del contributo consortile dal beneficio di bonifica, assoggettando a contribuzione consortile i consorziati per il solo fatto che l'immobile fosse ricompreso nel comprensorio di bonifica, si avrebbe non più un contributo di scopo di fonte statale disciplinato dalla legge regionale come tributo derivato, ma un'imposta fondiaria regionale di nuovo conio che, come tributo regionale proprio, eccederebbe la competenza del legislatore regionale. Può legittimamente il consorzio richiedere un corrispettivo per il servizio irriguo prestatosi ai consorziati, in ragione della fornitura eseguita.

Marco Bertoncini

LALENTE
DI INGRANDIMENTO



Pacchia

"Pacchia" nel suo significato più comune, indica una condizione di vita, o di lavoro, facile e spensierata senza fatiche o problemi. Sulle origini del vocabolo sono state avanzate diverse teorie, nessuna delle quali ha trovato consenso unanime. C'è chi ha sostenuto che deriverebbe dall'antico italiano "pacchiare" da intendersi nel senso di "mangiare con avidità facendo rumore"; chi dal medievale "pacho", che indicava un porco ingrassato. Per altri, l'origine sarebbe da ricercarsi nel latino *pabulum*, cioè pascolo: pacchia significherebbe avere a disposizione tutto il cibo che si vuole, come in un pascolo. Secondo ancora un'altra tesi, il termine deriverebbe, invece, dal latino *patulum*, che significa ampio, aperto, largo, ma anche accessibile a tutti e quindi pure volgare, da cui discenderebbe, peraltro il termine "pacchiano" (sicché pure un abbigliamento eccessivamente vistoso avrebbe a che fare con la pacchia).



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

DALLE RIVISTE...

Autotutela e principi costituzionali Detrazioni per lavori sugli immobili Fattura elettronica nei condomini - Sblocco aliquote locali Trust onerosi e imposta trasferimenti.

Ai lettori

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

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

Sulla *Rassegna Tributaria* (n. 1/19), Massimo Procopio tratta il problema del contratto in tema di autotutela tra i principi costituzionali ed i poteri riconosciuti all'Amministrazione finanziaria.

"Sbloccata la leva fiscale sulle aliquote locali": è il titolo dell'approfondimento in tema che Luigi Lovecchio pubblica su *il fisco* (n. 12/19). Sulla stessa rivista (n. 6/19), studio di Matteo Balzanelli e Giovanni Valcarengi relativo alle detrazioni sugli immobili in relazione alla legge di bilancio per quest'anno. Sullo stesso numero della stessa rivista studio, anche, di Giulio Andreani e Fabio Giommoni sulla riapertura dei termini ad opera della Manovra 2019 - per la rivalutazione di terreni e partecipazioni.

Elena Ferrari risponde alla domanda "Fattura elettronica. Cosa cambia per i condomini" su *Consulente immobiliare* (n. 1059/19).

Per finire, il *Corriere Tributario*. Che nel suo numero 2 di quest'anno illustra - ad opera di Paolo Xentore - l'accertamento induttivo IVA trattando altresì - ad opera di Thomas Tassoni - dei trust onerosi e delle imposte sui trasferimenti ("Il nuovo approccio teorico della Suprema Corte").

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IL VIAGGIO DI PIOVENE (59)

Reggio Calabria

Prima del terremoto del 1908, Reggio era una cittadina all'antica. Subito dopo il terremoto, fu invasa da maestranze d'ogni parte d'Italia. Sorse una città di carattere opposto, quasi interamente moderna, con le strade ampie e diritte. La si vede oggi disposta intorno ad una lineare arteria mediana, intervallata dalle piazze. La sua principale bellezza, oltre i dintorni, è il lungomare, che non esisteva nella cittadina borbonica. La natura focosa fa sì che gli alberi, piantati dopo il terremoto, e perciò da meno di cinquanta anni, sembrano già secolari. Qui cominciano ad apparire in un'edizione gigante quei fichi detti magnoloidi, di foglia lucida, simili alle magnolie, che trionfano a Palermo.

Sebbene i negozi, nella strada maggiore, siano di tipo milanese, la vita che si svolge in questa cornice moderna rimane calabrese. I nordici scesi quaggiù subito dopo il terremoto sono quasi tutti ripartiti. Vi perdura, se mai, l'influenza della Sicilia. Quei nordici del Sud, ricchi di iniziativa, che sono i messinesi, affluirono a Reggio inaugurandovi commerci. Che il dopoguerra abbia segnato un risveglio locale, lo dimostra un piccolo fatto. Prima non esistevano lavanderie meccaniche, e si mandava a lavare a Messina. Un messinese ne aprì una a Reggio: oggi ve ne sono sessanta.

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

Libertà di costumi sessuali

La liberazione dei costumi sessuali ha forse, malauguratamente, aperto le porte più alla volgarità e alla superficialità nei rapporti di quanto non abbia fatto in termini di effettiva ampiezza mentale a livello collettivo e presso il potere. Ne sia riprova il fatto che, ad esempio, in pressoché tutti i Paesi occidentali resta stranamente inconcepibile la possibilità di avere un leader politico che sia single; magari fedifrago (tanti e famosi gli *exempla* in questo senso), ma non single. In taluni casi, questo comporterebbe persino problemi costituzionali: come negli Stati Uniti, dove si porrebbe il problema dei compiti, dei titoli e delle mansioni previsti per il suo o la sua partner.

Cesare Cata

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Uso della cosa comune e diritti del singolo condòmino

“L'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile. Ne consegue che i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il “quorum” prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni”. Decisione (sent. n. 2114/18, inedita) ineccepibile della Suprema Corte.

Amministratore, cessazione dalla carica

“La «perpetuatio» di poteri in capo all'amministratore di condominio uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta «perpetuatio» all'interesse ed alla volontà dei condòmini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico”. Lo ha stabilito la Cassazione nell'importante sentenza, inedita, n. 12120/18.

Formazione o revisione delle tabelle millesimali

“La parte che chiede la formazione o la revisione delle tabelle millesimali, benché non abbia l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella – spettando al giudice di verificare i valori di ciascuna delle porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, di adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati – deve, comunque, fornire la prova anche implicita di siffatta difformità”. Così ha stabilito la Cassazione (sent. n. 11290/18, inedita).

Deterioramento dell'immobile locato

“In tema di risarcimento del danno per l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligo del conduttore – previsto dall'art. 1590 c.c., – di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, incombe sul locatore fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto, e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, mentre sul conduttore grava l'onere di dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, e cioè che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile”. Precisa decisione (n. 6387/18, inedita) nella materia di cui trattasi.

Condominio minimo e partecipazione alle spese

“In tema di cd. condominio minimo, in mancanza di tabelle regolarmente approvate, la quota di partecipazione alle spese gravante sui singoli proprietari deve essere determinata dal giudice in base alla disciplina del condominio di edifici di cui all'art. 1123 c.c. e, quindi, tenendo conto del valore delle loro proprietà esclusive, e non, invece, applicando la regolamentazione in materia di comunione prevista dall'art. 1101 c.c., secondo la quale, in assenza di altra indicazione degli accordi, le quote si presumono uguali”. Corretta decisione della Cassazione (sent. n. 9280/18, inedita).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

47

a cura di Flavio Saltarelli

Disdetta del locatore tardiva: quali effetti?

La disdetta tardiva del locatore del contratto di locazione in relazione alla scadenza contrattuale indicata produce validamente l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 22/05/2018, n.12607)

Contratto dichiarato nullo: l'inquilino può chiedere la restituzione dei canoni versati?

Se un contratto di locazione è dichiarato nullo la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del proprietario (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 12/02/2019, n.5971).

Le pertinenze sono ricomprese nella locazione?

Il contratto di locazione immobiliare, se non diversamente convenuto tra le parti, include anche le pertinenze e quei beni che siano logicamente accessori all'immobile (cfr. in argomento Cassazione civile sez. II, 31/01/2019, n. 2976)

È reato minacciare di sfratto il conduttore moroso?

Non costituisce reato prospettare una procedura di sfratto all'inquilino moroso. Nel reato di minac-

cia elemento essenziale è, infatti, la limitazione della libertà psichica mediante la prospettiva del pericolo che un male possa essere cagionato, purché questo sia ingiusto e possa essere dedotto dalla situazione contingente; elementi che non si ravvisano nel mero preavvertimento d'agire in giudizio a tutela del proprio patrimonio (Cassazione penale sez. V, 29/11/2018, n. 563).

Riparazioni urgenti: può provvedervi direttamente l'inquilino?

Il conduttore, qualora l'immobile locato necessiti di una riparazione urgente ed eccedente la normale manutenzione, ha l'onere di avvisare con sollecitudine il locatore. Nel caso in cui il proprietario rimanga inerte e non provveda, l'inquilino può provvedere direttamente alla riparazione, salvo richiederne poi il rimborso dei costi e l'eventuale risarcimento danni. Per tale tipo d'intervento non è richiesta la preventiva autorizzazione del locatore e neppure è opponibile l'eventuale divieto del proprietario.

Disdetta tardiva

Contratto nullo e canoni versati

Pertinenze

Minaccia di sfratto

Riparazioni urgenti

ASSOCIAZIONI

Federazione italiana ambiente e bicicletta

Fiab-Federazione italiana ambiente e bicicletta è un'organizzazione ambientalista che ha, come finalità principale, la diffusione della bicicletta quale mezzo di trasporto ecologico, in un quadro di riqualificazione dell'ambiente (urbano ed extraurbano).

Tramite un'organizzazione federativa, Fiab riunisce 140 associazioni autonome locali, sparse in tutta Italia, che hanno lo scopo di promuovere l'uso della bicicletta sia come mezzo di trasporto quotidiano per migliorare mobilità e ambiente urbano, sia per la pratica dell'escursionismo in bicicletta, vale a dire di una forma di turismo particolarmente rispettosa dell'ambiente. Oltre ad avere forte radicamento sul territorio italiano, Fiab esprime il vicepresidente di Ecf-European cyclists' federation ed è tra i promotori e sostenitori del movimento #salvaiciclisti.

Dal 1998 Fiab ha assunto la forma di onlus e poi è stata riconosciuta dal Ministero dell'ambiente quale associazione di protezione ambientale e dal Ministero dei lavori pubblici quale ente di comprovata esperienza nel settore della prevenzione e della sicurezza stradale. Tra le numerose iniziative, promuove attività ciclo-escursionistiche e di cicloturismo (gite di una giornata, week-end in bici, viaggi cicloturistici, raduni); provvede alla stampa di carte ciclistiche e guide cicloturistiche, manuali tecnici e schede divulgative; organizza attività culturali (convegni e dibattiti).

Dal 2011 Fiab è diventata ufficialmente Centro nazionale di coordinamento per lo sviluppo della rete ciclabile europea "EuroVelo" in Italia.

Fiab ha un gruppo tecnico e coordina il Centro studi Riccardo Gallimbeni.

L'associazione è presente su Internet <http://www.fiab-onlus.it/bici>

Le strategie d'amore

Se ogni ragazza ha un cuore differente e a mille personalità occorre dare mille risposte diverse, questo significa che una sola strategia d'amore non potrà mai esistere come formula per conquistarle tutte.

Cesare Catà

Cessione credito da ecobonus su singole unità immobiliari

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 100572 del 18.4.'19 (pubblicato sul sito dell'Agenzia il successivo 19 aprile) si indicano le modalità di cessione del credito d'imposta nei casi in cui gli interventi di riqualificazione energetica dai quali origina la detrazione ceduta ai sensi dell'art. 14, d.l. n. 63/'13 come convertito, siano stati eseguiti su singole unità immobiliari.

Con tale provvedimento è stato approvato anche il modulo da utilizzare per comunicare all'Agenzia delle entrate la cessione del credito anzidetto.

In estrema sintesi, si prevede che i soggetti che possono cedere la detrazione (sia i cd. "incapienti" sia gli altri) debbano comunicare, pena l'inefficacia della cessione, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, la denominazione e il codice fiscale del cedente, la tipologia di intervento effettuata, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante), l'anno di sostenimento della spesa, i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento di riqualificazione energetica, la denominazione e il codice fiscale del cessionario, la data di cessione del credito, l'accettazione dello stesso da parte del cessionario nonché l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre e l'eventuale dichiarazione di trovarsi, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese, nelle condizioni di incapienza (art. 11, comma 2, e art. 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), Tuir).

La comunicazione può essere effettuata tramite Internet (utilizzando Entratel o Fisconline), mediante consegna del modulo ad un ufficio locale dell'Agenzia delle entrate oppure con invio ai predetti uffici con posta elettronica certificata e sottoscrizione con firma digitale o con firma autografa (allegando un documento d'identità del firmatario).

Si segnala che il provvedimento regola anche in modo specifico le modalità di comunicazione dei dati e di utilizzo del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2018: per tali interventi sarà possibile effettuare la comunicazione di cessione dal 7 maggio al 12 luglio 2019.

Il provvedimento, infine, facendo un coordinamento con le regole già emanate, precisa che le disposizioni del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 165110 del 28.8.'17, concernenti le modalità di cessione del credito corri-

spondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, si applicano anche alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative agli interventi:

- a) di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni di edifici, diversi da quelli per i quali è prevista una detrazione maggiorata, pari al 70% o al 75%;
- b) effettuati su parti comuni di edifici, ricadenti nelle zone

sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici.

A fronte di tale specificazione, si prevede che i dati (elencati nel punto 4.2 del provvedimento del 28.8.'17), relativi alle cessioni di credito nelle ipotesi di cui sopra e corrispondenti alle detrazioni spettanti per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, siano comunicati entro il 12 luglio 2019 dall'amministratore di condominio con le modalità indicate nel provvedimento del 2017.

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

A CONFRONTO GLI STRUMENTI PER OTTENERE LIQUIDITÀ DALLE CASE

PRESTITO VITALIZIO		NUDA PROPRIETÀ	
1 REVERSIBILE L'anziano rimane proprietario dell'immobile	1 IRREVERSIBILE L'anziano cede la proprietà dell'immobile in modo irreversibile	2 ANCHE PARZIALE Il sottoscrittore può prelevare solo una parte del valore della casa	2 SOLO TOTALE L'anziano vende l'intera nuda proprietà, anche se gli dovesse servire una somma inferiore
3 BENEFICIA DELLA RIVALUTAZIONE L'erede (o l'anziano nel caso rimborsasse anticipatamente) beneficia dell'eventuale rivalutazione della casa	3 DISINVESTE Quando decade l'anziano, la rivalutazione dovuta ai cambi del mercato non arriva agli eredi ma al compratore	4 ISTITUZIONALE Importo è trasparente e definito in base a perizia immobiliare ed età; se è basso riduce indebitamento del cliente	4 SPECULATIVA Il mercato è poco liquido e più il prezzo è basso più favorisce il compratore
5 RISERVATO Il prestito vitalizio viene valutato e sottoscritto in filiale, con maggiori tutele	5 PUBBLICO La vendita della nuda proprietà è un gesto «pubblico» (esposizione cartello/foto)	6 PROTETTO Il costo (interessi) è in proporzione al periodo di utilizzo del Piv	6 IMPONE UN RISCHIO È una "scommessa" implicita sull'aspettativa di vita
7 TUTELA GLI EREDI Gli eredi decidono cosa fare e tengono la propria quota di eredità	7 SPOGLIA GLI EREDI Gli eredi perdono ogni diritto		

GRAFICA M-MILANO FRANZA

Fonte: 65 Plus

da MF, 27.4.'19

I coefficienti per gli immobili di categoria D

per il 2019 = 1,02	per il 2018 = 1,03	per il 2017 = 1,04
per il 2016 = 1,04	per il 2015 = 1,05	per il 2014 = 1,05
per il 2013 = 1,05	per il 2012 = 1,08	per il 2011 = 1,11
per il 2010 = 1,13	per il 2009 = 1,14	per il 2008 = 1,18
per il 2007 = 1,22	per il 2006 = 1,26	per il 2005 = 1,29
per il 2004 = 1,37	per il 2003 = 1,41	per il 2002 = 1,47
per il 2001 = 1,50	per il 2000 = 1,55	per il 1999 = 1,57
per il 1998 = 1,60	per il 1997 = 1,64	per il 1996 = 1,69
per il 1995 = 1,74	per il 1994 = 1,79	per il 1993 = 1,83
per il 1992 = 1,85	per il 1991 = 1,88	per il 1990 = 1,97
per il 1989 = 2,06	per il 1988 = 2,15	per il 1987 = 2,33
per il 1986 = 2,51	per il 1982 e anni precedenti = 3,23	per il 1984 = 2,87
per il 1983 = 3,05		

da ItaliaOggi, 7.5.'19

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

La parola

SOVRANISMO

È la dottrina politica che sostiene la difesa o la riconquista della sovranità nazionale da parte di un popolo o di uno Stato, in antitesi alle dinamiche della globalizzazione. In Francia, il sovranismo è stato declinato sia a destra (gollismo e l'ex Front national di Marine Le Pen ora Rassemblement national) che in alcune sigle a sinistra. In Italia il sovranismo trova espressione nella nuova versione «nazionalista» della Lega di Matteo Salvini e nei Fratelli d'Italia guidati da Giorgia Meloni.

da *Corriere della Sera*, 29.4.'19

I libertini

I libertini sono in primo luogo coloro i quali danno via libera al proprio pensiero, senza accettare distinzioni dogmatiche tra bene e male. Questo può avvenire in ambito politico, teologico ed erotico, simultaneamente o separatamente. E quindi può definire, in base a ciò, diverse tipologie di libertini, che però rispondono tutti alla definizione di poco fa.

Cesare Catà

Il reato

TORTURA

Il reato di tortura è definito nell'articolo 613 bis del Codice penale: «Chiunque, con violenze o minacce gravi, o agendo con crudeltà, cagiona acute sofferenze fisiche o un verificabile trauma psichico» «è punito con la reclusione da 4 a 10 anni se il fatto è commesso mediante più condotte o se comporta un trattamento inumano»

da *Corriere della Sera*, 1.5.'19

IUC 2019 (IMU-TASI-TA

IMU	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.
Aliquote	<p>Aliquota di base del 7,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino al 4,6 per mille <p>Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aliquota del 4 per mille, che i Comuni possono <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino al 2 per mille ✓ Detrazione di 200 euro, che i Comuni possono aumentare fino a concorrenza dell'imposta dovuta <p>Immobili locati</p> <p>Possibilità di ridurre l'aliquota al 4 per mille;</p> <p>dall'1.1.2016, l'Imu è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.
TASI	
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.
Aliquote	<p>Aliquota di base dell'1 per mille, che i Comuni possono ridurre fino all'azzerramento.</p> <p>Dall'1.1.2016 la Tasi non è dovuta per le unità immobiliari "destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9", vale a dire: abitazioni di tipo signorile (A/1); abitazioni in ville (A/8); castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9).</p> <p>Per l'anno 2019 (come per il 2018, il 2017 e il 2016), limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni possono "mantenere" – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677 dell'art. 1, legge di stabilità 2014, nella stessa misura applicata per l'anno 2015. Vi è quindi la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili.</p> <p>L'occupante (es. inquilino) versa la Tasi nella misura, stabilita dal Comune, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo.</p> <p>Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, il "possessore" versa la Tasi nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero – in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale – nella misura del 90%.</p> <p>Immobili locati</p> <p>Dall'1.1.2016, la Tasi è ridotta al 75% per i seguenti contratti di cui alla legge n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

RI), QUANTO SI PAGA

ALIQUOTE IMU-TASI

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

Per il **2019** il limite del 10,6 per mille può essere superato dello **0,8 per mille** (arrivando così all'**11,4 per mille**) alle condizioni di cui alla tabella precedente.

Per il **2019** i Comuni **possono deliberare aliquote in aumento**.

I Comuni possono differenziare le aliquote per categorie di immobili.

TARI

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

Il Comune, in alternativa, può commisurare la tariffa alle **quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti** per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti. Le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti.

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

IMU-TASI 2019 - Come e quando si pagano

IMU - Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono, di norma, la prima lunedì **17 giugno** (essendo il 16 domenica) e la seconda lunedì **16 dicembre**.

Il versamento della **prima rata** (50%) va eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni valide per il 2018; il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali che rispettino i due seguenti requisiti: 1. siano state adottate entro il **31 marzo** (salvo ulteriori proroghe concesse ai Comuni); 2. siano state pubblicate sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il **28 ottobre**. In assenza di tali presupposti, il pagamento va effettuato applicando aliquote e detrazioni valide per il 2018.

TASI - Il versamento della Tasi si effettua in due rate che scadono, di norma, la prima lunedì **17 giugno** (essendo il 16 domenica) e la seconda lunedì **16 dicembre**.

Il versamento della **prima rata** (50%) va eseguito sulla base delle aliquote e delle eventuali detrazioni valide per il 2018; il versamento della **rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle delibere comunali che rispettino i due seguenti requisiti: 1. siano state adottate entro il **31 marzo** (salvo ulteriori proroghe concesse ai Comuni); 2. siano state pubblicate sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il **28 ottobre**. In assenza di tali presupposti, il pagamento va effettuato applicando aliquote ed eventuali detrazioni valide per il 2018.

Modelli di pagamento precompilati e modalità di versamento

L'art. 1, comma 689, della legge n. 147 del 2015 (legge di stabilità per il 2014), stabilisce - relativamente alla IUC (sigla che racchiude IMU, TASI e TARI), deve ritenersi, interpretando una normativa particolarmente confusa - quanto segue: "Con uno o più decreti del direttore generale del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle Finanze, di concerto con il direttore dell'Agenzia delle entrate e sentita l'Associazione nazionale dei Comuni italiani, sono stabilite le modalità di versamento, assicurando in ogni caso la massima semplificazione degli adempimenti da parte dei soggetti interessati, e prevedendo, in particolare, l'invio di modelli di pagamento preventivamente compilati da parte degli enti impositori".

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

Con distinti decreti, sono stati approvati i modelli di bollettini di conto corrente postale per il pagamento dell'Imu (decreto 25 novembre 2012) e della Tasi (decreto 25 maggio 2014), entrambi comprensivi di istruzioni e modelli per i bollettini precompilati.

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

IMU: versamento con Modello F24

Codici-tributo:

- 5912 (abitazione principale e relative pertinenze - Comune)
- 5915 (fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune)
- 5914 (terreni - Comune) - diversi da gruppo catastale D
- 5916 (aree fabbricabili - Comune)
- 5918 (IMU - altri fabbricati - Comune)
- 5925 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato)
- 5930 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento)

TASI: versamento con Modello F24

Codici-tributo:

- 5958 (abitazione principale e relative pertinenze)
- 5959 (fabbricati rurali ad uso strumentale)
- 5960 (aree fabbricabili)
- 5961 (altri fabbricati)

La parola

EUROSCETTICO

È così definito chi nutre sfiducia nei confronti dell'Unione europea e si contrappone al processo di integrazione politica del continente, trovando gli organi di Bruxelles troppo burocratici o antidemocratici. Gruppi euroscettici, nei diversi Paesi, si collocano sia a destra che a sinistra. Le prossime Europee (in Italia saranno il 26 maggio) si preannunciano come una sfida tra chi appoggia il fronte dei partiti filo-europeisti e chi sosterrà gli euroscettici.

da Corriere della Sera, 27.4.'19

Il corteggiatore

Un corteggiatore dovrà mutare sé stesso ogni volta per creare un'intimità con partner distinte. Ciò significa che non si possono amare due donne diverse allo stesso modo; che l'essenza dell'amante cangia se l'amata cangia. Poiché l'amore è anche metamorfosi. Che esistono infiniti modi per innamorarsi. Che l'esclusività dell'amore può moltiplicarsi, perché il medesimo amore non è lo stesso amore con persone differenti.

Cesare Catà

La parola

REVENGE PORN

È la condivisione pubblica online di video intimi o immagini senza il consenso di chi ne è protagonista. I video possono essere stati girati da un partner con il consenso della vittima alle riprese (ma naturalmente non alla diffusione) o senza che la vittima ne sia a conoscenza. In Italia il *revenge porn*, causa di suicidi come nel caso di Tiziana Cantone, non è ancora considerato reato

QUI ESPERANTO

La dankemo estas devo redoninda, sed neniu rajtas esperi ĝin.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase del filosofo Jean-Jacques Rousseau: "La gratitudine è un dovere che va reso, ma che nessuno ha il diritto di aspettarsi".

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

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

SEGNALAZIONI

Ludovica Casellati, *La bici della felicità*, Sperling & Kupfer ed., pp. 184 con ill.

Una guida, scritta con svizzera passione per la bicicletta, dedicata a un aspirante ciclista del XXI secolo, ricca di consigli e spunti, ora ironica ora brillante ora seria, ampiamente documentata, con aneddoti simpatici.

David Pilling, *L'illusione della crescita*, il Saggiatore ed., pp. 256

Perché le nazioni possono essere ricche senza rinunciare alla felicità: una lettura per liberarsi dalla presenza del pil, indicatore non rispondente alla realtà, tanto che molti, oggi, non si riconoscono nel quadro dipinto dagli economisti.

Sergio Deromedis, *Il manuale delle piste ciclabili e della ciclabilità*, ediciclo ed., pp. 368 con ill.

Un utile manuale che insegna come ideare, pianificare, progettare, promuovere e gestire le infrastrutture ciclabili, con molti esempi, tabelle, fotografie, schemi.

Domenico Fisichella, *Dal Risorgimento al Fascismo 1861-1922*, Pagine ed., pp. 370

Il percorso degli italiani dopo la costituzione del Regno d'Italia, sotto la monarchia che li ha unificati, attraverso l'immane opera per costruire un grande Stato, il completamento dell'unità nazionale, l'affermarsi dei partiti, il sorgere e dilatarsi di grandi questioni.

L'Imu dovrebbe essere deducibile per tutti

GAZZETTA DI PARMA

Quotidiano Data 26-04-2019 Pagina 7

Di crescita Confedilizia Parma: «Sulla casa continua l'accanimento»

Per l'associazione la priorità è ridurre «la soffocante patrimoniale Imu-Tasi»
Del Chicca: «Si paga anche per immobili che non danno reddito. Serve una svolta»

PATRIZIA GINEPRI

«Nella sua nota illustrativa al decreto-legge crescita, il ministero dell'economia e delle finanze indica gli immobili fra le quattro direttrici d'azione del provvedimento. Tuttavia, di immobili il decreto si occupa per aspetti molto limitati, mentre vi sarebbe bisogno di interventi in grado di dare al Paese quella spinta di cui ha urgente bisogno». È questo il commento a caldo di Confedilizia secondo cui la priorità «è ridurre la soffocante patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi di euro l'anno, realizzabile anche mediante la sua deducibilità dalle imposte sui redditi (per tutti, an-

che per le persone fisiche ndr)». In vista dell'esame parlamentare l'associazione dei proprietari di case propone quindi di prorogare ai prossimi anni la cedolare secca per le locazioni di locali commerciali di categoria C1 e l'aliquota ridotta (10%) della cedolare per le locazioni abitative a canone concordato.

Non solo. Sono necessarie anche misure «di forte sgravio fiscale mirate all'acquisto di immobili, da parte di persone fisiche e imprese, da destinare alla locazione una volta qualificati» e «stabilizzare e perfezionare gli incentivi per ristrutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, per renderli applicabili anche laddove ora sono

impediti da ostacoli pratici». Appare infine «sempre più urgente l'attuazione dell'impegno del vicepremier Salvini all'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti».

«Le proposte del presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa sono di buon senso - tiene a sottolineare Mario Del Chicca, presidente di Confedilizia Parma - e servirebbero a rianimare il settore dell'immobiliare che ancora oggi è molto lontano dal livello pre crisi. Gli italiani hanno sempre investito nel mattone, garanzia non solo per loro ma soprattutto per i loro figli. Chi non ha sognato di lasciare ai figli in eredità una casa? Da sempre il bene rifugio per eccellenza. Ma ora

non più. Il fisco si è accanito in modo incredibile sulla casa e gli italiani si sono sentiti traditi. Prendiamo ad esempio la patrimoniale introdotta da Mario Monti, che costa oggi agli italiani 21 miliardi all'anno e che non è deducibile dall'imposta sul reddito delle persone fisiche così che i contribuenti pagano, su questi 21 miliardi le tasse come se facessero parte del loro reddito e non invece incamerati dai comuni. E poi si paga anche per immobili che non danno nessun reddito perché sfitti. Ora, davvero, occorrerebbe una politica completamente diversa da quella fin qui seguita. Il governo del cambiamento non sembra abbia intenzione di imboccare decisamente questa nuova strada».

La patrimoniale Imu-Tasi dovrebbe essere deducibile dal reddito da parte di tutti, non solo delle imprese, come spiega in questo articolo il Presidente di Confedilizia Parma Mario Del Chicca.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2019

17 Giugno - Lunedì

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 maggio 2019.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2019 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2019 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2019; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2019, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2019, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle ali-

quote e detrazioni dovute per il 2018. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2019.

Tasi - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata del tributo sui servizi indivisibili per il 2019, pari al 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni dovute per il 2018. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2019.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2019.

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 - GIUGNO 2019

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

il commento ⇨

CARI RAGAZZI, NON SCIOPERATE MA STUDIATE

di **Carlo Lottieri**

Lo sciopero di domani contro il capitalismo, colpevole di mettere a rischio il pianeta, ci dice molto su quanto la nostra società sia fragile e manipolabile. Le manifestazioni porranno al centro dell'attenzione le analisi quanto mai sciatte di una ragazzina svedese di sedici anni, Greta Thunberg, già trasformata in una star dal conformismo imperante: al punto da essere intervenuta al Forum economico di Davos, alla Commissione Ue e alla Cop24 di Katowice. Cos'ha da dirvi di significativo una fanciulla meno che ventenne in tema di mutamenti climatici? Nulla. E infatti la piccola Greta cara al jet-set internazionale ripete luoghi comuni già proposti infinite volte dai fanatici dell'ecologismo di Stato: che il mercato va messo sotto controllo e che spetta alla politica evitare la catastrofe. Priva di ogni modestia intellettuale, la liceale Thunberg ha già deciso che esiste un riscaldamento globale di matrice antropica; che l'unico modo per evitare ogni conseguenza indesiderata consiste nel «tirare il freno»; e che tutto ciò deve essere fatto da un potere globale che, in nome della tutela della natura, operi il commissariamento

delle attività umane. Chi ha una qualche dimestichezza con il dibattito scientifico sul «global warming» sa bene come siano davvero pochi a saper esprimersi con competenza al riguardo. Per definizione, questo è un tema che esige vasti studi in climatologia e, oltre a ciò, obbliga a svolgere ulteriori considerazioni di natura economica, politica e giuridica. Anche nell'ipotesi che la piccola Greta e gli altri megafoni della propaganda ambientalista *à la page* avessero ragione quando dicono che il mondo si sta scaldando a causa dell'uomo, siamo certi che la cosa migliore sia fermare tutto? Quali conseguenze, in vite umane, questo avrebbe? Quali alternative esistono all'incubo di una decrescita generale? E cosa comporterebbe, in termini di libertà, la costruzione di un potere chiamato a governare il mondo? Domani una marea di ragazzi reagirà passivamente a input che vengono da lontano. Un giorno in meno di scuola non è mai stato una tragedia, ma certo sarebbe opportuno che i nostri giovani studiassero meglio questioni che sono sì importanti, ma che - quando sono trattate con tanta superficialità - possono produrre scelte politiche dai risultati devastanti.

da *il Giornale*, 14.5.'19

Occhio: l'Italia è il maiale d'Europa

Oltre il rating. L'isolamento del nostro paese non riguarda solo la diplomazia ma riguarda prima di tutto l'economia. Siamo diventati il maiale d'Europa, l'unico tra i vecchi «Piigs» ad aver invertito il percorso di crescita. Tre piste da seguire

Lo ha detto due giorni fa la Bce, lo ripetono ogni giorno gli investitori, lo confermano periodicamente le proiezioni dell'Ocse, lo ribadiscono ogni mese le analisi del Fondo monetario internazionale e lo continueranno a ricordare in ogni modo possibile tutte le agenzie di rating che, declassamento o non declassamento, da tempo segnalano quello che un pezzo d'Italia vuole vedere: improvvisamente, siamo

nomia più importante del mondo? Per capire qualcosa di più sull'isolamento economico dell'Italia - e sulla nostra condizione da simpatici maialini d'Europa - ci sono almeno tre dossier che meritano di essere studiati con un'attenzione non inferiore a quella dedicata alle intercettazioni su Armando Siri. Il primo dossier riguarda un report interessante pubblicato pochi giorni da BofA Merrill Lynch, relativo a

da *IL FOGLIO*, 27-28.4.'19

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di TORINO

Consiglio nazionale del 4 aprile 2019

In occasione del Consiglio nazionale che si è tenuto il 4 aprile 2019 a Roma, l'avvocato Pier Luigi Amerio ha presentato le iniziative di Torino e relazionato sul programma della Giornata del Condominio del 28 settembre 2019.

Ape Torino collabora con GRP Piemonte

A partire dal 5 aprile 2019 è iniziata una collaborazione di Ape Torino con il Giornale Radio Piemonte GRP, storica emittente piemontese fondata nel 1976, sulla frequenza di 99.5 per il capoluogo, la più ascoltata in regione. Il presidente Pier Luigi Amerio ha inaugurato la programmazione, parlando di Confedilizia e delle sue iniziative e quali sono i motivi per cui iscriversi. Il palinsesto prevede, che ogni giovedì alle 12,40 un consulente Ape tratterà in diretta argomenti di pubblico interesse sulle tematiche che interessano la proprietà immobiliare.

La Giornata del Condominio

Sabato 28 settembre 2019 a Torino presso il Salotto delle idee di corso Palestro 14 si terrà la Giornata Nazionale del Condominio.

Assemblea annuale soci

Lunedì 10 giugno 2019 h.15 presso il Salotto delle idee in c.so Palestro 14 si terrà l'Assemblea annuale dei soci. Il programma prevede la relazione del Presidente, illustrazione delle novità su locazioni e in materia fiscale e in materia di risparmio energetico, presentazione delle iniziative torinesi.

Seguirà regolare convocazione a sensi del nostro statuto.

Accordi territoriali

Tra febbraio e marzo sono stati rinnovati altri accordi territoriali nella provincia di Torino. Sono stati siglati accordi nei Comuni di Baldissero, Beinasco, Bruino, Chieri, Collegno, Grugliasco, Ivrea, La Loggia, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pecetto, Pino, Piossasco, Rivalta, Rivoli, San Mauro, Santena, Venaria.

I consulenti sono a disposizione per tutti i chiarimenti necessari.

Rapporti con l'amministrazione comunale

Il Comune di Torino ha deliberato l'aumento dell'Imu e annullato gli effetti positivi della petizione presentata dall'Ape Confedilizia e accolta dal Consiglio comunale nel 2017. La petizione proponeva importanti sconti sull'Imu a fronte di riduzione di canone da parte dei proprietari in presenza di inquilini in difficoltà.

In applicazione dell'Accordo Territoriale, l'Ape Confedilizia chiederà la revisione dello stesso per ridefinire l'ammontare del canone e ha richiesto di essere convocata dall'Amministrazione comunale insieme agli altri sindacati per un riesame della situazione.

Il mercoledì dell'Associato

Nell'ambito dei mercoledì dell'associato, ciclo di incontri formativi per i soci, l'appuntamento di marzo è stato dedicato, con l'intervento degli avvocati Anna Rosa Penna, Carlo Besostri e Saveria Del Vecchio alle novità scaturite dall'accordo integrativo siglato con il Comune di Torino il 18 marzo 2019.

I nostri consulenti sono a disposizione per gli opportuni approfondimenti.

L'Anagrafe del conduttore virtuoso

Il 2 aprile 2019 il presidente Amerio e la vicepresidente Penna hanno partecipato ai lavori della IV Commissione Consiliare del Comune di Torino, ove hanno presentato il progetto "Anagrafe del conduttore virtuoso", lo strumento che permette al conduttore di certificare l'assenza di procedure di sfratto per morosità a suo carico negli anni precedenti, al fine di dare al nuovo proprietario ulteriori garanzie.

Il dongiovanni

Un dongiovanni, che non ama alcuna donna, è un mero rismorchiatore seriale di stampo narcisistico; quando Ovidio dispensa i suoi consigli in versi ha in mente tutt'altro: uno che sia capace di riconoscere la bellezza di ogni donna e, riconoscendo tale bellezza, sappia amarla, rispettarla e amarla fisicamente e mentalmente. In un rapporto di reciprocità.

Cesare Catà

Finanza e famiglia

Quelli che abbiamo visto crescere in maniera più intensa in questi anni sono soprattutto quei comparti della finanza cui interessa poco confrontarsi con la domanda di famiglie e imprese, e che invece preferisce orientarsi alla conquista del guadagno più immediato.

Intervento del Presidente di ACRI Giuseppe Guzzetti Giornata Mondiale del Risparmio 2018

Un "clero" arrogante

Le nostre società dovranno rispondere negli anni a venire a delle sfide immense: cali demografici, crolli dei sistemi sociali, immigrazione, scontro delle civiltà, ascesa economica e politica dell'Asia... Ma bisogna convincersi di una cosa: nessuna di queste sfide potrà essere risolta se teniamo le stesse élite, poiché la loro spiegazione del mondo è falsa e la loro ideologia impedisce loro di affrontarle. Che fare? Occorrerà estirpare dal corpo dello Stato questo "clero" arrogante che sono le élite, e spesso corrotto, se possibile risparmiandoci una rivoluzione susseguente a un crollo economico.

Charles Gave

Consorzi di bonifica e riparto di giurisdizione in materia di contributi

“Ai fini del riparto della giurisdizione tra giudice ordinario e giudice amministrativo in tema di contributi in favore dei consorzi di bonifica (che, ai sensi del r.d. 13.2.'33, n. 215 e successive modificazioni, configurano prestazioni patrimoniali di natura pubblicistica, rientranti nella categoria generale dei tributi), spetta al giudice amministrativo (che, in materia, è fornito di giurisdizione di merito), ricollegandosi a posizioni di interesse legittimo, la domanda diretta a denunciare lo scorretto esercizio del potere impositivo del consorzio, dovuto a errori od abusi nella liquidazione dei contributi ovvero nei piani di classificazione dei beni e di riparto delle spese, posti a fondamento della liquidazione medesima, mentre è devoluta alla cognizione del giudice ordinario la domanda con cui si contesti il potere suddetto, sia sotto il profilo dell'investitura dell'ente impositore, sia sotto il profilo dell'inclusione del soggetto, nei cui confronti viene fatto valere, fra quelli tenuti alla contribuzione, nelle quali ipotesi la domanda è diretta a tutelare il diritto soggettivo dello stesso a non essere obbligato a prestazioni patrimoniali fuori dei casi previsti dalla legge”.

Così il Tar dell'Emilia Romagna (Parma, Sez. I), con pronuncia n. 82 del 19.3.'18.

Monti torna sul luogo del delitto: patrimoniale

L'ex premier cerca di indorare la pillola: «Farebbe crescere gli investimenti e scendere il cuneo fiscale». Quando sedeva a Palazzo Chigi ci provò con balzelli su case, conti all'estero, macchine e barche. Peccato che così fece peggiorare la recessione

Segue dalla prima pagina di MAURIZIO BELPIETRO

tunnel come aveva promesso l'ex rettore, ci fece entrare in una spirale di sfiducia e di conseguenza di calo del

da *La Verità*, 3.5.'19

WASHINGTON

Ricetta del Fondo Monetario per l'Italia «Una tassa moderna sulla prima casa»

L'invito rivolto ai Paesi con un debito governativo che, che hanno in portafoglio un ammontare consistente di grammi di reddito e il parziale sciamato delle pr... istituti di credito negli ultimi anni. In alcuni paesi Ue - fra

da *GAZZETTA DI MANTOVA*, 11.4.'19

FISCO: SALVINI "CON ME AL GOVERNO NIENTE PATRIMONIALI"

ROMA (ITALPRESS) - "Fuori discussione l'aumento dell'Iva. Non ci saranno patrimoniali, tasse sulla **casa** e sui risparmi, questo è assolutamente escluso, fino a quando ci sarò io al governo". Lo ha detto il ministro dell'Interno, Matteo Salvini, nel corso della trasmissione Matrix che andrà in onda questa sera. (ITALPRESS).

mac/sat/red
07-Mag-19 17:24
NNNN

Tagli per 6,5 mld, mentre in Italia se ne parla da decenni

L'Austria diminuisce fortemente le tasse

DI SIMONETTA SCARANE

Riduzione delle tasse: l'Austria fa sul serio, mentre in Italia se ne parla da decenni. Il giovane cancelliere austriaco Sebastian Kurz...

eletto nel dicembre 2017 a capo di una coalizione di estrema destra. In Europa, il suo paese è fra quelli con la più alta pressione fiscale, pari al 42% (contro oltre il 48% della Francia). I tre quarti delle misure sono indirizzate verso le

da *ItaliaOggi*, 8.5.'19

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOME PAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

ATTENZIONE
Primi chiarimenti per la cedolare per gli immobili commerciali

Con la circolare n. 8 del 10.4.'19, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti sulla cedolare secca per gli immobili ad uso commerciale. Come prima osservazione bisogna segnalare che tale circolare contiene un'interpretazione non conforme alla legge nella parte in cui limita a specifiche categorie catastali le pertinenze assoggettabili al regime della cedolare. La stessa, infatti, circo-scrive tali pertinenze a quelle classificate nelle categorie catastali C2 (magazzini e locali deposito), C6 (stalle, scuderie e rimesse) e C7 (tettoie chiuse e aperte), naturalmente se locate congiuntamente.

Confedilizia ritiene l'interpretazione dell'Agenzia non condivisibile in quanto le disposizioni legislative non limitano in alcun modo le pertinenze: non lo fa la norma principale (art. 1, comma 59, l. n. 145/'18) né tantomeno quella richiamata (art. 3, d.lgs. n. 23/2011). Inoltre, la prassi si è pronunciata in senso opposto a quello della circolare di aprile. Infatti, le stesse Entrate, per la normativa sulla cedolare degli immobili ad uso abitativo (normativa a cui, come detto, le nuove disposizioni rimandano), in merito alle pertinenze ha già chiarito, con la circolare n. 26/E del 2011 che il regime di tassazione sostitutiva "trova applicazione anche per le pertinenze locate congiuntamente all'immobile abitativo ovvero locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata". Le Entrate hanno, sempre nel medesimo documento di prassi del 2011, specificato che "il nuovo regime opzionale può essere applicato anche in relazione a più pertinenze, sempreché sussista un effettivo rapporto di pertinenzialità con l'immobile abitativo locato e tale rapporto sia evidenziato nel contratto di locazione".

ANSA 11:46 18-01-19

Casa: Confedilizia, prezzi giu' solo qua, politica va cambiata

(ANSA) - ROMA, 18 GEN - "Nuova rilevazione Eurostat: mercato immobiliare florido in tutta Europa tranne che in Italia. E dal 2019 - grazie alla manovra - i Comuni potranno aumentare IMU e TASI, rendendo ancora piu' grave il carico di tassazione patrimoniale. Quando si capira' che va cambiata politica?" Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando i dati di Eurostat.

CONFEDILIZIA-UNIPOLSAI: tante opportunità per gli iscritti

È attiva la convenzione con UnipolSai, dedicata agli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia (persone fisiche, loro familiari conviventi e condomini).

Grazie all'accordo con UnipolSai è possibile avere - con sconti vantaggiosi - un ricco catalogo di prodotti assicurativi per le autovetture, per le due ruote, per la casa e per il condominio, per gli amici a quattro zampe, per la protezione della persona ecc.

Per maggiori informazioni si può consultare la sezione del sito confederale dedicata alla Card-Confedilizia oppure contattare l'Agenzia UnipolSai più vicina (www.unipolsai.it).

Dal 6 maggio, in vigore nuove norme antincendi per le abitazioni

Dal 6 maggio è in vigore il decreto 25.1.'19 del Ministero dell'interno, recante le nuove norme di sicurezza antincendi per le abitazioni. Il decreto riguarda edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri. Sono quindi operative alcune sue disposizioni che si applicano agli edifici di nuova realizzazione. Gli edifici esistenti alla data del 6 maggio saranno adeguati alla nuova normativa entro:

- il 6 maggio 2021 (due anni dalla data di entrata in vigore del decreto), per le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza;
- il 6 maggio 2020 (un anno dalla data di entrata in vigore del decreto), per le restanti norme.

Le disposizioni, invece, che prevedono i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate (art. 2 del decreto) si applicano a partire dal 6 maggio sia agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione sia a quelli esistenti, oggetto di interventi successivi alla data anzidetta, che comportano la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% della superficie complessiva delle facciate stesse. Tali disposizioni non si applicano per quegli edifici per i quali, sempre al 6 maggio, siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di realizzazione o di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal competente Comando dei Vigili del fuoco ai sensi dell'art. 3, d.p.r. n. 151/'11, ovvero che, al 6 maggio, siano già in possesso degli atti abilitativi rilasciati dalle competenti autorità.

Per maggiori informazioni e per ogni assistenza, è possibile rivolgersi alle oltre 200 sedi di Confedilizia, sparse in tutto il territorio nazionale (indirizzi al sito www.confedilizia.it)


**5 BUONE RAGIONI
PER RINNOVARE
LA QUOTA ASSOCIATIVA**

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.


Appartiene a voi
**LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA**
**CONFEDILIZIA
ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri*

 Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

*Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari*

 Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

**CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti**
**SU INTERNET
www.confedilizia.it**

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30 di ogni giorno

*1-2) L'impero morente. Detiene il record di condanne a morte, di fughe di cervelli, di crollo delle nascite e del pil. Benvenuti nella Repubblica islamica dell'Iran (Il Foglio 2-3.3.'19)

*1-2) Il sacerdote umbro: «Ho una buona mira». Il Vangelo di "don Fucile". «Se entra un ladro io sparo». Antonio Mandrelli, parroco 83enne: «Prima sono un italiano, poi un credente e infine un prete. Difendersi è un diritto: chiederò di riavere le armi che mi hanno sequestrato» (Libero 2.3.'19)

*1-2) Il mercato del real estate rappresenta oltre il 20% del pil e può essere la chiave per rilanciare il Paese. Ma servono subito regole certe, partnership con gli istituti di credito e Gacs sugli Utp (Milano Finanza 2.3.'19)

*1-2) Quando la sinistra ci ammanetterà alla gabbia d'Europa. Il parametro del rapporto deficit-Pil al 3% fu deciso a tavolino in un'ora. Scelta politica e non economica, giocata sulla paura (La Verità 2.3.'19)

*1-2) Un terzo degli italiani guadagna quanto il reddito di cittadinanza. Il 30% dei contribuenti dichiara meno di 10mila euro, il rischio è che l'assegno spinga a non cercare un posto (La Repubblica 26.2.'19)

*1-2) Brexit: catastrofe o fortuna? Sui media Ue prevalgono i pessimisti, ma nel Regno Unito si registra ora la più alta occupazione dal 1971 (Italia Oggi 28.2.'19)

*1-2) Polemica in provincia di Treviso. Affitta casa all'islamico, lui ne fa una moschea. Il proprietario è stato denunciato per abusivismo, rischia due anni di arresto e una multa di 50mila euro: «Non ne sapevo nulla» (Libero 24.2.'19)

*1-2) Draghi: rifare la Ue. Merkel e Macron ci impicciano. Il presidente Bce: il consenso sull'Unione è sceso al 42%, bisogna cambiare. Francia e Germania vogliono tagliarci i fondi (Libero 23.2.'19)

*1-2) Formigoni è in carcere a Bollate. Ma il suo governo resta un modello. Negati anche i domiciliari, chiesti dal legale. L'epilogo, però, non può cancellare una stagione che ha trasformato la Lombardia nella locomotiva italiana (La Verità 23.2.'19)

*1-2) Con la pillola il Sessantotto ha ucciso l'amore. Credevamo di liberarci dal timore di gravidanza indesiderate, invece abbiamo ridotto la sessualità a erotismo, sfregamento di organi su organi. E i figli, quando arrivano restano sulle spalle delle donne con il ricatto: non si sono tutelate? Affari loro (La Verità 18.2.'19)

ADNKRONOS 13:01 17-04-19
SICILIA: MUSUMECI, 'CONSORZI BONIFICA HANNO DEBITI PER 100 MLN' =

Palermo, 17 apr. (AdnKronos) - "Oggi pomeriggio porteremo in giunta la riforma dei consorzi di bonifica. Ridaremo la gestione agli agricoltori dopo tanti anni di sacche clientelari. Il problema sono i debiti accumulati dai Consorzi, pari a 100 milioni di euro. Chi li paga e come?". Lo ha detto il presidente della Regione siciliana Nello Musumeci a margine di una conferenza stampa a Palazzo d'Orleans.

(Man/AdnKronos)

ISSN 2465 - 1222

17-APR-19 13:01

NNNN

ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

Mercoledì 3 Aprile 2019 43

Sentenza della Ctr di Cremona del 19/10/2018 che ha annullato la cartella impugnata

Niente più ruoli per la bonifica

I consorzi non possono più emettere cartelle esecutive

ItaliaOggi pubblica il testo della sentenza della Ctr Cremona del 19/10/2018 in materia di ruoli per i consorzi di bonifica.

zio il Consorzio di bonifica e l'Agenzia delle entrate riscossione (sustrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già facenti capo alla società Equitalia servizi di riscossione), che motivatamente resistevano e concludevano per art.77) alle opere pubbliche di bonifica e irrigazione. Per tale ragione da tali opere deriva il beneficio che legittima la contribuzione dovuta da parte della società ricorrente. Il Consorzio ha quindi istato per il rigetto del ricorso, con

che regolava il potere di iscrizione a ruolo per il recupero dei contributi in capo ai consorzi di bonifica. Ne consegue che detta norma deve ritenersi compresa tra quelle abrogate, con conseguente esclusione, a decorrere dal 16 dicembre 2010, di qual-

specifico di cui si tratta).

Poste tali premesse in punto di diritto, va osservato che nella specie la parte ricorrente ha contestato l'esistenza di vantaggi fondari intermediati e diretti per gli

da ItaliaOggi, 3.4.'19



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
Via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

IL REBUS DELL'ESENZIONE

L'Imu dei coniugi con residenze diverse

Se due coniugi risiedono in due appartamenti in proprietà situati in luoghi diversi hanno entrambi diritto all'esenzione Imu per l'abitazione principale? Ho sentito pareri discordanti. C'è chi dice di sì e chi dice che la doppia esenzione era possibile con l'Ici, ma non con l'Imu. Chi ha ragione?

Lettera firmata — via email

È un dubbio piuttosto diffuso che trova origine anche dal modo in cui è stata scritta la legge istitutiva dell'Imu. Ai tempi dell'Ici, i coniugi con la dimora abituale in comuni diversi, avevano diritto entrambi all'esenzione. Per l'Imu, invece, il concetto di abitazione principale è stato definito in modo più stringente, è «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente». Quindi residenza e dimora abituale devono coesistere e riguardare l'intero nucleo familiare. La norma aggiunge che «Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile». Questo ha fatto ritenere che se, invece, i coniugi risiedono in comuni diversi, l'esenzione dovrebbe spettare ad entrambi. L'interpretazione letterale della norma, da parte dei comuni, fa, invece, riferimento all'unico immobile, ritenendo che il beneficio possa valere solo e soltanto per un'abitazione. Addirittura se i coniugi hanno abitazioni diverse il beneficio non sarebbe mai applicabile perché in entrambi gli immobili, non sarebbe rispettata la residenza del possessore e del «suo nucleo familiare»: nell'abitazione dove risiede, ad esempio, il marito, non vi risiede la moglie quale restante parte del nucleo familiare e viceversa. E' quindi auspicabile un definitivo chiarimento sulla corretta applicazione della norma per evitare inutili contenziosi tra cittadini e comuni.

Con la consulenza di Cesare Cava da Corriere della Sera, 8.4.'19

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Bologna, "salta il «balzello» per chi vende casa"

«L'Authority Antitrust boccia i notai di Bologna e dell'Emilia-Romagna. Chi vende casa non si deve obbligatoriamente dotare di una «dichiarazione tecnica di conformità catastale ed edilizia», il documento che mette insieme tutta la storia dell'immobile. A introdurlo sono stati i notai della via Emilia a settembre 2017. Per produrre l'atto il venditore affida un incarico a un professionista (geometra, architetto o perito). Un lavoro che in media, secondo le stime degli operatori, viene retribuito con circa 400 euro. Un prezzo che sale a seconda della metratura dell'immobile. Una sorta di tassa per chi vende l'immobile. Ora l'Autorità garante della concorrenza e del mercato dà una picconata all'obolo (...). «Tale iniziativa — dice il Garante — potrebbe porsi in contrasto con la normativa a tutela della concorrenza laddove ... [se] ne richieda obbligatoriamente l'adozione da parte dei notai con modalità attuative uniformi, in quanto tal modo verrebbe limitata l'autonomia dei singoli professionisti nel definire il livello qualitativo della propria prestazione». Il documento evidenzia inoltre che «al fine di non incorrere in possibili violazioni della normativa antitrust è necessario che venga lasciata alla libera determinazione delle parti la definizione di tutti gli aspetti economici».

Così il *Corriere di Bologna* del 3.4.'19.

CINGUETTII
www.confedilizia.it

Inserimenti alle 16,30
di ogni giorno

*1-2) «Ti serve un gommone per l'Italia? Chiamaci...». Ecco l'agenzia di viaggi dei trafficanti di uomini. Il business degli scafisti è fatto anche di marketing sui social. Uno ammette: «Siamo in contatto con Medici senza frontiere» (La Verità 18.2.'19)

*1-2) Quanti corrotti a casa, in cella solo Formigoni. A Napoli e Como le toghe non applicano la legge che costringe l'ex governatore a scontare la pena in prigione. Vale soltanto a Milano? (Liberò 13.3.'19)

*1-2) Carta d'identità. Il governo reintroduce le diciture "padre" e "madre" al posto di "genitore". I gay: discriminati. Appendino: passo indietro (La Stampa 5.4.'19)

*1-2) Diritti umani. In Iran si frustano le donne ma le femministe se ne fregano. Nasrin Sotoudeh condannata a 38 anni di galera perché contesta l'obbligo del velo. Il silenzio complice della Mogherini, che lo indossa tutte le volte che va a Teheran (Liberò 13.3.'19)

*1-2) Mozione approvata in Friuli-Venezia Giulia. Una polizza per tutelarsi dai reati dei richiedenti asilo. L'assicurazione copre anche i danni provocati da minori stranieri non accompagnati. La Lega: «Tropo spesso le vittime degli aspiranti profughi restano senza risarcimento» (Liberò 13.3.'19)

*1-2) I profeti di sventura. Brexit è un garbuglio ma così funziona una vera democrazia. L'Ue si prende gioco dell'Uk, che invece merita totale rispetto perché tutela le scelte dei cittadini. E intanto l'economia tira (La Verità 3.4.'19)

*1-2) «Un aiuto a chi compra giornali. Daremo il voucher ai lettori». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio: «Abbiamo ridotto i fondi diretti agli editori ma aumenteremo i sostegni per le edicole e per chi le frequenta. Ecco il nostro piano» (La Verità 25.2.'19)

*1-2) Reddito di cittadinanza: quasi la metà a stranieri. Il Comune di Milano gestirà circa 5.700 casi su undicimila. Nel 2018 oltre un terzo dei sussidi a non italiani (il Giornale 12.3.'19)

*1-2) Tutti i Paesi europei la stanno regolamentando, solo l'Italia no. Senza farla scomparire. Prostituzione, in Italia c'è il modello liberista. Sfugge infatti a qualsiasi tipo di controllo ed è diffusa dovunque (Italia Oggi 7.3.'19)

*1-2) Lombardia prima in Italia. Animali insieme ai padroni. Anche nella tomba. Chiunque lo desidera potrà essere sepolto con cane o gatto. Brambilla: «Presto i nostri amici saranno nello stato di famiglia» (Liberò 20.2.'19)



CARD CONFEDILIZIA:

consulenze, servizi e sconti per gli associati

Gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di:

- avvalersi dei servizi e delle consulenze da parte dell'Associazione territoriale di riferimento
- ricevere il mensile *Confedilizia notizie*
- accedere alle "banche dati" riservate di Confedilizia
- godere di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia

Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

L'Economia

SINDACI D'ITALIA

COMUNI SPA SPENDONO MALE E INVESTONO POCO

Analisi dell'esposizione degli enti locali, mentre la maggioranza litiga sullo spalmadebiti per la Capitale
Il debito complessivo cala, ma è un cattivo segnale: pesa lo stop su progetti e interventi pubblici
La lista dei capoluoghi più a rischio e il ruolo della Cassa depositi e prestiti

da *Corriere della Sera*, 6.5.'19

GIURISPRUDENZA CATASTALE

Procedura DOCFA e classamento

In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione dell'avviso di classamento è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita solo se gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e rendita attribuita derivi da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati. In caso contrario, la motivazione dovrà essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate, sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente, sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.

Cass., ord. 6430 del 6 marzo 2019

Espressioni generiche, illegittimità

In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 355, della Legge n. 311/2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto e al relativo scostamento e ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allorché da questi ultimi non siano evincibili gli elementi (come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione e approntare le consequenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto. Né può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento a non meglio precisati interventi pubblici effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano, nonché a interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici.

Cass., ord. 5793 del 27 febbraio 2019

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Barbara Gambini

Nasce nel 1967 a Pisa dove consegue la laurea in giurisprudenza nell'anno 1991 e dove attualmente vive, svolgendo l'attività di avvocato civilista in collaborazione con la sorella Giulia. È sposata e madre di due figli.



Fin da subito svolge la pratica forense nello studio del padre, Giuseppe, inserendosi così nel solco della tradizione legale della famiglia che, dalla fine del 1800, ha avuto tra i suoi membri una pluralità di notai e avvocati, di cui lei è la prima donna (iscrivendosi all'albo degli avvocati di Pisa nel 1994).

In tale contesto, unitamente all'attività forense, si avvicina al mondo immobiliare condividendo l'impegno del padre (storico presidente della locale Confedilizia) ancor prima di far parte formalmente del Consiglio direttivo dell'Associazione, nel quale entrerà, come vicepresidente, dal 2005 e di cui poi diverrà presidente (2016). Dal 2018 è anche presidente della Federazione Toscana della proprietà edilizia.

In concomitanza con l'impegno professionale e con l'attività in Confedilizia, dal 1995 ha svolto per alcuni anni l'incarico di vice pretore onorario presso la Pretura circondariale di Pisa. Fin dal 1999 si è formata quale conciliatore e mediatore per le controversie civili ed attualmente svolge l'incarico di mediatore professionista.

Dal 2007 svolge attività di formazione in ambito immobiliare e condominiale sia in convegni sia in corsi di formazione ed aggiornamento per amministratori di condominio.

È stata consigliere dell'Ordine degli avvocati di Pisa per il quadriennio 2015-2018.

A livello nazionale fa parte del Coordinamento legali confederale ed è consigliere di Confedilizia.



*Le ricette Confederali
di Marco Fantini*

Risotto degli innamorati

Ingredienti per 4 persone

160 gr. riso Vialone nano, 300 gr. gamberi, panna, brodo di pesce, passata di pomodoro, cipolla, burro, olio, grana padano, vino bianco, peperoncino, timo, cognac.

Procedimento

Far imbiondire ½ cipolla in olio e burro con qualche fogliolina di timo fresco.

Aggiungere i gamberetti sgusciati e rosolarli per qualche minuto.

A metà cottura aggiungere il cognac, far evaporare, un po' di sale; poi il pomodoro, la panna e mescolare fino ad ottenere un sughetto rosa.

Mettere il sugo da parte e procedere alla cottura del risotto. Far imbiondire ½ cipolla in olio e burro, aggiungere il riso, farlo tostare, bagnare col vino e sfumare.

Continuare la cottura col brodo di pesce. Poco prima della fine aggiungere il peperoncino (la punta di un cucchiaino), i gamberetti e terminare la cottura. Mantecare con burro e grana.

SCOVATI NELLA RETE



da ItaliaOggi, 20.5.19

C'è molto di più delle 32 pagine che stai sfogliando

Leggici anche online www.confedilizia.it

BELLITALIA

Cambia il medico di base e 1.500 persone sono costrette a mettersi in fila

“Cambia il medico di base e 1.500 abitanti di Gazoldo degli Ippoliti, nel Mantovano, devono mettersi in coda all'unico sportello per confermare l'accettazione. Non vale il principio del silenzio assenso, anche se non vogliono cambiare dottore devono firmare la pratica altrimenti rimangono senza medico di famiglia”.

(La Verità 25.3.'19)

Ereditari e liberi professionisti negli alloggi popolari di Venezia

“Ufficialmente guadagnavano poco o niente, in realtà 12 inquilini delle case popolari di Venezia erano ereditari o liberi professionisti con patrimoni di oltre 1 milione di euro. L'Ater ha avviato le pratiche per sfrattarli, a meno che (...) i residenti non dimostrino di essere davvero in regola con i requisiti Isee. Il nuovo presidente dell'ente (...) ha individuato decine di altri casi di affittuari con conti correnti attorno ai 100.000 euro”.

(La Verità 31.3.'19)

Ospedali italiani con pochi medici ed infermieri

“Negli ultimi 10 anni gli ospedali italiani hanno perso 10.000 medici e 50.000 infermieri. Con il budget previsto, si potranno fare entrare in corsia soltanto 500 medici. Le specialità con le maggiori carenze sono medicina d'urgenza, pediatria, anestesia e rianimazione. Le Regioni maggiormente colpite sono Sicilia, Piemonte, Lombardia, Toscana”.

(La Verità 31.3.'19)

“Case popolari, 22.000 napoletani non pagano l'affitto anche da 27 anni”

“Il Comune di Napoli ha individuato 22.000 inquilini che non pagano l'affitto delle case popolari, molti dei quali addirittura da 27 anni (gennaio 1991). L'evasione complessiva ammonta a 160 milioni di euro. Finora al municipio sono arrivati 6.000 riscontri alle 22.000 diffide inviate dalla fine del 2018 a oggi nell'ambito di un'operazione per recuperare i canoni non pagati. Altri affittuari hanno chiesto di accedere al piano di rateizzazione per saldare il dovuto. Nel solo mese di dicembre gli utenti hanno versato 685.000 euro in un'unica soluzione per coprire i debiti più recenti”.

(La Verità 21.3.'19)

Burocrazia nemica

“Odissea burocratica per un ottantenne invalido di Verona: anni fa fu modificato il numero civico della casa in cui abita, da 1/A a 1/B, ma l'inquilino non vi ha fatto caso finché ha dovuto rifare la carta d'identità scaduta. All'anagrafe gli hanno detto che avrebbe dovuto chiedere il cambio di residenza, nonostante abiti nel palazzo dal 1970. L'anziano ha chiesto di rifare il documento subito e rinviare le pratiche per la residenza, cosa impossibile perché il Comune non poteva recapitargli la nuova carta d'identità all'indirizzo sbagliato”.

(La Verità 21.3.'19)

“Il poltronificio delle partecipate”

“Società pubbliche. Una su tre ha più componenti nel Cda che dipendenti. Oltre 1.100 sono in perdita. Il numero più alto al Nord. Debiti per 100 miliardi”.

(Il Tempo 11.4.'19)

CORBEILLE

Detenuto evade ma viene ricatturato a causa della sua passione per Facebook

“Un detenuto evaso dal carcere romano di Rebibbia è stato catturato perché aggiornava continuamente il suo profilo Facebook. Pubblicava foto e commentava quelle degli amici. Lo scorso 18 dicembre il giovane non era rientrato in cella al termine di un permesso premio e accedeva a Facebook dai quartieri Borghesiana e Tor Bella Monaca. Gli investigatori hanno comparato le foto sui social con le fotosegnalazioni di Rebibbia”.

Così La Verità del 21.3.'19.

Una questione di principio

“Un avvocato bergamasco è in lite da sei anni con il Comune di Treviglio a causa di una multa per eccesso di velocità di 182 euro e due punti tolti dalla patente. Tra impugnazioni e appelli la guerra legale è già costata alcune migliaia di euro e potrebbe costare altri soldi ancora, se l'automobilista perderà. Per il conducente «è una questione di principio»: la multa (viaggiava a 104 chilometri orari su una strada dove vigeva il limite dei 90) gli fu notificata non da un vigile, ma da una società esterna al Comune, con sede a Santarcangelo di Romagna (Rimini). Ora la questione è in mano alla Corte dei conti per i costi legali sostenuti dal Comune e ci vorranno altri due o tre anni per chiudere”.

Ne dà notizia La Verità del 21.3.'19.

“Ha lo stesso nome di un killer: vacanze in cella per un pensionato”

“Non dev'essere facile chiamarsi Al Capone o Salvatore Riina. Lo sa bene un sessantaseienne di Worthing, Inghilterra, che aveva deciso di festeggiare la pensione insieme alla moglie in una località meravigliosa in Messico. Una vacanza lussuosa, frutto dei risparmi di una vita, che si è tuttavia trasformata in un incubo. Anthony Smith infatti, ha nome e cognome di un criminale ricercato in tutto il mondo, anche se le date di nascita naturalmente non coincidono. Tuttavia quando Anthony e Carole sono approdati a Cancun, decisi a passare due settimane all'insegna di sole, mare e serate danzanti, hanno ricevuto la brutta sorpresa: lui è stato prelevato in aeroporto e tenuto in custodia tre giorni in una stanza di dieci metri che era in tutto e per tutto simile ad una cella. Non è stato facile per il pensionato inglese spiegare che non aveva mai fatto male ad una mosca e che non era certo un criminale internazionale, autore di numerosi omicidi. È stato trattato come se fosse un serial killer. Al termine dei (durissimi) tre giorni, ha riavuto la sua libertà. Ma ormai l'euforia da vacanza era «andata».

È quanto riporta Il Tempo dell'1.4.'19

Aperto in Germania l'«albergo del macellaio»

“In Germania ha grande successo il primo e unico albergo del macellaio: si trova nella località di Eichsfeld, in Turingia. Con 100 euro si soggiorna in una camera doppia, colazione compresa (a base di affettati, wurstel e salsicce), e successivamente ci si reca nel macello annesso per assistere all'uccisione e lavorazione di un maiale da 300 chili. Dopo essersi scattati un selfie accanto al suino scuoiato, gli ospiti sono invitati a partecipare al lavoro di taglio e insaccature. Alla fine, ripartiranno con un pacco dono di prodotti preparati con le loro mani. La Turingia è l'unica zona dell'Unione europea dove sia consentito vendere carne appena macellata”.

Così La Verità del 18.4.'19.



da ItaliaOggi, 10.4.'19

MAZZATA IN ARRIVO

Casa, incubo patrimoniale Altri 50 miliardi allo Stato

Antonio Signorini

■ Le tasse sugli immobili valgono 50 miliardi di euro. Un euro di tasse ogni nove viene dal mattone. La casa, bene primario e tradizionale forma di investimento della classe media, dal 2012 è diventata il bancomat di governi incapaci di riformare la spesa pubblica. L'ex premier Mario Monti introdusse il grosso della tassa sulla proprietà mascherata da Imu, una stangata sul valore degli immobili che portò il gettito da 9 a 25 miliardi e distrusse il mercato delle seconde case.

da il Giornale, 4.5.'19

CONDOMINIO

IL CALCOLO
DELLE TABELLE
MILLESIMALIPIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

Il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni dell'edificio è proporzionato al valore del suo piano o porzione di piano, se il suo titolo d'acquisto non dispone altrimenti (art. 1118 cod. civ.). I millesimi di proprietà sono utilizzati per diversi fini: accertare se sono state raggiunte le maggioranze previste dalla legge per la valida costituzione dell'assemblea e per l'approvazione delle delibere quando si vota; ripartire le spese di proprietà relative alle parti comuni. L'art. 68 disp. att. cod. civ., dopo la riforma del condominio, dispone che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi, in apposita tabella allegata al regolamento di condominio e che nell'accertamento di tali valori non si tiene conto del canone locatizio percepito per l'unità immobiliare, dei miglioramenti apportati e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. Conseguentemente, il valore dell'unità immobiliare è quello del piano cosiddetto "a nudo".

Influiscono sul valore degli appartamenti, e quindi sui millesimi: i metri quadrati (ed eventualmente la cubatura) di ogni appartamento, il piano (i piani più alti, generalmente, sono più "quotati"), il tipo di affaccio delle finestre (è favorito il doppio affaccio, non-

ché quello su strade o corti tranquille); la presenza di balconi o terrazze, l'orientamento rispetto ai punti cardinali, il tipo di destinazione dei locali in rapporto ai metri quadrati (è più pregiato un ampio soggiorno rispetto a un vasto corridoio), l'altezza dei soffitti rispetto alle misure standard.

Il cod. civ. non detta norme specifiche da utilizzare per il calcolo dei millesimi; gli unici riferimenti, sono contenuti in due circolari del ministero dei Lavori pubblici relativamente ad alloggi costruiti con contributo statale da cooperative edilizie (n. 12480 del 26.3.1966, e n. 2945 del 26.7.1993). Criteri che ogni tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, etc.) applica ai calcoli in base alla propria esperienza, motivando le sue scelte nella relazione accompagnatoria.

Le tabelle millesimali vengono redatte dal costruttore-venditore prima di vendere il primo alloggio e sono inserite nei singoli contratti di vendita e approvate dall'acquirente insieme al regolamento contrattuale (tabelle contrattuali). Quelle assembleari sono approvate collegialmente dai condòmini anche solo ai sensi dell'art. 1136 cod. civ., comma 2, con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio (tabelle assembleari). —

da LA STAMPA, 6.5.'19

CONDOMINIO

LAVORI URGENTI
PAGAMENTI
E RIMBORSOPIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

Il nuovo art. 1134 cod. civ., dopo la riforma del condominio, dispone che il condòmino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente. Sono spese relative a parti comuni a tutti (nel qual caso chi le ha sostenute ne chiede il rimborso -pro quota- a tutti gli altri) o, anche, solo ad alcuni dei partecipanti (come nel caso del cosiddetto "condominio parziale") quando chi le ha sostenute ne chiede il rimborso a quei comproprietari della parte comune interessata; ad esempio ai proprietari della singola scala, del blocco autorimesse, della singola copertura.

Quando c'è un amministratore è normale e logico che lo stesso intervenga per i lavori; è più probabile che un singolo condòmino sostenga ed anticipi le spese per lavori urgenti quando manca l'amministratore e vi sia il rischio di danni derivanti dal non farli tempestivamente. Ciò succede spesso nel cosiddetto "condominio minimo", composto cioè da due (soli) condòmini che non abbiano buoni rapporti tra di loro o non concordino sui lavori; uno dei due potrebbe essere tentato di disporre e pagare i lavori, chiedendone poi all'altro la quota di pertinenza (in base

ai millesimi di proprietà). La spesa autonomamente sostenuta da un condòmino, in generale, è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. Va considerata "urgente" non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, quanto la spesa che non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condòmini possano utilmente provvedere. Spetta al singolo condòmino, che agisca per il rimborso, dare dimostrazione che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile documento a sé, a terzi od alla cosa comune, e dovessero eseguirsi senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini, sulla base di un accertamento di fatto spettante al giudice (Cass. 8.6.2017, n. 14326).

La regola vale anche per il condominio composto da due soli partecipanti, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condòmini e all'unanimità decide validamente (Cass. 13.1.2019, n. 620). Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché non si forma una maggioranza, i due dovranno ricorrere all'autorità giudiziaria per dirimere la questione, secondo gli art. 1139 e 1105 del cod. civ. —

da LA STAMPA, 8.4.'19

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

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Chi ha le carte per diventare amministratore

Ai sensi dell'articolo 71-bis disposizioni attuative codice civile «possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale». Diciamo subito che, con riguardo alla lettera a), esiste un apposito «certificato di godimento dei diritti civili» che può essere richiesto dall'interessato al Tribunale

del luogo di residenza. Stesso discorso per la lettera c): il certificato relativo alle misure di prevenzione può essere richiesto al Tribunale del luogo di residenza. La dimostrazione dell'assenza di interdizione e inabilitazione di cui alla lettera d) può essere attestata, invece, con il certificato rilasciato dal casellario giudiziale. Mentre la non iscrizione nell'elenco dei protesti cambiari - non esistendo un documento che attesti tanto - non può che essere autocertificata. Quanto alle lettere f) e g), le condizioni ivi previste potranno essere provate con l'esibizione (in originale o in copia), rispettivamente, del diploma di scuola secondaria di secondo grado e di attestati di partecipazione a corsi di formazione iniziale o periodica.

Venendo adesso alla lettera b), per la dimostrazione dell'assenza di condanne penali per i delitti ivi indicati si può ipotizzare di ricorrere alla «visura» di cui all'articolo 33, d.p.r. n. 313 del 14.11.'02, che dà la possibilità all'interessato di prendere visione di tutte le iscrizioni a suo carico esistenti presso il casellario giudiziale.

*Presidente

 Centro studi Confedilizia
 Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 29.4.'19

REGISTRO AMMINISTRATORI UN'ALTRA TRAPPOLA FISCALE

L'ipotesi di costituire un registro pubblico per gli amministratori di condominio «desta più di una perplessità» e va «nella direzione della burocratizzazione e dell'aumento degli oneri per il condominio».

Lo afferma in una nota il Coram-Coordinamento amministratori rilevando che «per la costituzione dell'ipotizzato registro pubblico, gli amministratori di condominio dovrebbero comunicare al Ministero i propri dati anagrafici; i dati relativi al regime fiscale seguito; l'elenco degli immobili amministrati; i riferimenti dell'associazione presso la quale hanno svolto i corsi di formazione. Successivamente, dovrebbero comunicare ogni variazione dei dati come, ad esempio, l'acquisizione di un nuovo condominio». Inoltre «il registro dovrebbe prevedere una tassa a carico degli iscritti. Si tratta - osserva il Coram - di elementi che destano più di una perplessità e che vanno nella direzione della burocratizzazione e dell'aumento degli oneri per il condominio. Tanto è vero che, interpellati nei mesi scorsi in merito a tali anticipazioni, oltre il 65% di coloro che hanno risposto si è dichiarato contrario all'ipotesi».

(ANSA)

LEGGI & SENTENZE

L'ASSEMBLEA PUÒ VIETARE LE MODIFICHE IN CASA

di Cesare Rosselli

L'assemblea condominiale può vietare, in certi casi, le opere nella proprietà esclusiva del singolo condomino. Lo afferma il Tribunale di Milano con la sentenza 7/2019.

In generale i poteri dell'assemblea sono limitati alle decisioni relative ai beni comuni, ma il principio non è assoluto. O meglio, il principio vale anche se i beni comuni sono all'interno di singole unità immobiliari come ad esempio in tutti i casi in cui si tratta di elementi strutturali. In simili ipotesi, l'assemblea ha il potere di vietare opere suscettibili di compromettere decoro, stabilità o sicurezza dell'edificio. Così, il singolo condomino non può dolersi di una delibera che gli vieti la rimozione di un elemento strutturale (un pilastro) che si trovi all'interno della sua unità, sempre che si tratti effettivamente di un elemento strutturale e che un potenziale pregiudizio esista. In questa prospettiva il riferimento è agli articoli 1122 e 1117 quarter del Codice civile, per lo meno in alcune ipotesi. E il condomino può invocare il diritto di modificare i beni comuni (articolo 1102 del Codice civile) quando la modifica non sia realizzabile dagli altri condomini.

La decisione del Tribunale di Milano ha affrontato il caso di un condomino che ha impugnato una

delibera che vietava la rimozione di un pilastro sito all'interno del suo appartamento, sostenendo la nullità della stessa per carenza di potere. Il Tribunale, accertato mediante consulenza tecnica che il pilastro aveva funzione strutturale e che la rimozione avrebbe potuto compromettere la stabilità dell'edificio e che, comunque, avrebbe reso impossibile il medesimo intervento ai piani sottostanti nelle unità degli altri condomini, ha respinto la domanda.

La decisione, che ribadisce principi già affermati in giurisprudenza, appare importante sotto il profilo della tutela della stabilità e della sicurezza degli edifici ma anche per l'affermazione del principio del «pari uso» (articolo 1102 del Codice civile) in relazione alle opere all'interno delle unità immobiliari. Per esempio, è frequente il caso di ristrutturazioni in cui sono eliminati pilastri per ricavare più spazio, sostituiti con putrelle di rinforzo strutturale poste a soffitto. In queste ipotesi si potrebbe ritenere che non vi sia una questione strutturale, ma resterebbe tutto da verificare se vi siano - come in fatto spesso accade - la compromissione del diritto degli altri condomini di fare opere analoghe.

A cura di Assoedilizia

da 24Ore, 25.4.'19

PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE
PERIODICA 2019-20 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA
LA FORMAZIONE
2019-20

Ultimissime di giurisprudenza

*Atti costitutivi di diritti reali
su parti condominiali*

Per gli atti costitutivi di diritti reali sulle parti condominiali occorre il consenso di tutti i partecipanti, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1159 cod. civ. E ciò, anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 1120, secondo comma, n. 2, cod. civ., introdotto dalla l. n. 220 del 2012, in tema di installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, ove si prevede una maggioranza agevolata per disporre in assemblea la relativa innovazione, ma non si contempla alcuna deroga al predetto art. 1108, terzo comma, cod. civ., al fine di concedere a terzi un diritto reale di godimento della superficie comune.

Cass. ord. n. 8945
del 29.5.19

*Riscossione dei contributi
condominiali e opposizione a
decreto ingiuntivo*

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, tra i quali rientrano le spese per l'erogazione dell'acqua, il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate. Ove, dunque, la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa relativo al servizio di erogazione idrica non sia stata impugnata, essa assume efficacia vincolante e l'addebito di consumi, eventualmente erroneamente contabilizzati dal contatore dell'unità individuale, va fatto valere appunto con l'impugnazione della delibera di riparto della spesa e non con l'opposizione al decreto ingiuntivo, attenendo alla legittimità della prima e non alla fondatezza della pretesa azionata con il secondo.

Cass. ord. n. 8685
del 28.5.19

LA NUOVA iotidifendo

IL DIFENSORE CIVICO

LA NUOVA SARDEGNA A FIANCO DEI CITTADINI

di Paoletta Farina



«Sono rimasto senz'acqua perché l'amministratore non ha pagato le bollette»

Sono un condomino sempre puntuale nel pagamento delle quote e per me è stata una grandissima sorpresa quando Abbona ha interrotto il servizio slacciando il contatore comune perché le bollette dell'acqua non risultavano pagate. Il pagamento è sempre stato a carico dell'amministratore condominiale, ma evidentemente questi non vi ha provveduto regolarmente se il gestore idrico ha, io dico giustamente, sospeso l'erogazione per morosità.

Fatto salvo che mi sono rivolto a un avvocato di fiducia per dipanare la questione, segnalo quanto è accaduto a me e agli inquilini del palazzo dove risiedo, perché non è l'unico caso di cui ho conoscenza. Ci si affida a una persona che dovrebbe curare i nostri interessi, sbrigare le pratiche condominiali per conto nostro, tutto nel rispetto delle scadenze, per poi scoprire che questo non è avvenuto e che a pagarne conseguenze e disagi sono i condomini.

Non sempre, per fortuna, è così, poiché ci sono tanti ottimi professionisti del settore che assolvono al loro compito con diligenza e rappresentano un aiuto indispensabile per le famiglie prestando la loro competenza e anche contribuendo a favorire una pacifica convivenza tra gli inquilini. Cosa sempre auspicabile, considerato che purtroppo le liti condominiali rappresentano un costo per le famiglie oltre al fatto che contribuiscono a ingolfare il lavoro dei tribunali. Il mio interrogativo è pertanto come mai non esista un controllo istituzionale sull'operato della categoria, al pari di quanto avviene per medici e avvocati e altri professionisti che svolgono attività delicate.

P.M. (Sassari)

Il lavoro svolto da queste figure è davvero par-

ticolamente delicato. Tanto che la nuova legge condominiale approvata nel 2017 prevede una serie di maggiori controlli nei confronti dell'amministratore (obbligatorio negli edifici con almeno otto unità abitative), in quanto è previsto l'obbligo di un conto corrente intestato al condominio dove far transitare sia i versamenti che i pagamenti. Questo per avere certezze sia della corresponsione regolare delle quote sia per un controllo della gestione condominiale. La stessa legge di riforma ha previsto che l'amministratore debba possedere un diploma di scuola superiore, aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere aggiornamenti periodici promossi da associazioni quali Confedilizia, Anaci ed altre.

Lei, gentile lettore, suggerisce la creazione di un Albo degli amministratori condominiali di cui si dibatte da tempo e che rappresenterebbe una tutela per tutti poiché consentirebbe un controllo anche deontologico degli iscritti oltre che una verifica di professionalità che potrebbe anche non raggiungerli nonostante l'attività di formazione venga imposta.

Certo che la gestione di un condominio non è semplice ed è resa difficile da norme che si accavallano e che impongono capacità di continuo aggiornamento. Lino Salis, uno dei più grandi cultori di diritto condominiale, diceva che l'amministratore gestisce un segmento importante di democrazia. E deve averne le competenze.

I lettori potranno inviare segnalazioni alla mail iotidifendo@lanuovasardegna.it, oppure telefonare al centralino del giornale al numero 079222400, o scrivere alla Nuova Sardegna, Zona Industriale Predda Niedda, strada 31, 07100 Sassari. Il martedì e il venerdì le risposte ai problemi con la burocrazia.

La risposta (apprezzabile in tanti aspetti; l'errore – 2017, anziché 2012 – è certo solo di stampa) trascura il fatto che – mentre l'Albo non servirebbe ad alcunché, fatta eccezione per il fatto che aggraverebbe le spese a carico degli amministratori e basta – le funzioni deontologiche sono già svolte dalle Associazioni (corrette) degli amministratori. Soprattutto, occorre che i *condòmini facciano valere i loro diritti*: nel caso specifico, se avessero controllato l'amministratore richiedendogli le ricevute dei versamenti (o nominando allo scopo il Consiglio di condominio, previsto dalla legge come facoltativo, ovvero un revisore dei conti) *nulla sarebbe successo*.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Revisore condominiale

Una novità introdotta dalla riforma del condominio è rappresentata dalla figura del revisore. Il nuovo art. 1150-*bis* cod. civ. conferisce facoltà all'assemblea di nominare, "in qualsiasi momento o per più annualità specificamente indicate", un revisore. L'incarico prevede la verifica della contabilità condominiale. Unico requisito è la maggioranza, per la quale si opera rinvio a quella prevista per l'amministratore, mentre la spesa fa carico a tutti i condòmini in ragione dei millesimi di proprietà.

TUTTOCONDOMINIO

Conflitto di interessi in ambito condominiale

Il conflitto di interessi in ambito condominiale e ciò che questo comporta in relazione alla costituzione dell'assemblea e all'esercizio del diritto di voto è un tema sul quale la legge di riforma del condominio nulla ha innovato e che è stato oggetto di attenzione tanto della magistratura quanto degli interpreti.

In giurisprudenza, a livello di legittimità, gli orientamenti sul punto sono due.

Secondo un indirizzo più recente, un eventuale conflitto di interessi tra condòmino e condominio non rileva ai fini del calcolo dei *quorum* costitutivi e deliberativi. È stato affermato, infatti, che "le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto". Ciò che significa che "anche nell'ipotesi del conflitto di interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria" (cfr. Cass. sent. n. 19151 del 28.9.'15; nello stesso senso anche Cass. ord. n. 1849 del 25.1.'18).

Secondo un indirizzo più datato, invece, il conflitto in questione pur non rilevando ai fini del *quorum* costitutivo ha incidenza, di contro, sul *quorum* deliberativo, con la conseguenza che tale *quorum* deve essere computato con esclusione dei millesimi di cui il condòmino in conflitto sia portatore. Ciò, interpretando estensivamente "la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 cod. civ.", giacché ricorre "in entrambe le fattispecie la medesima *ratio*, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale" (cfr., Cass. sent. n. 10685 del 22.7.'02).

Anche in dottrina si registrano opinioni diverse (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 657 e ss.). Tanto più alla luce del fatto che la riforma del diritto societario del 2005 ha riscritto, per quanto di interesse, il citato art. 2373 cod. civ., il quale ora non inibisce espressamente il diritto di voto

al socio in conflitto di interesse con la società, né prevede che le azioni per le quali non può essere esercitato tale diritto vadano computate solo ai fini della regolare costituzione dell'assemblea. Più semplicemente riconosce l'impugnabilità della "deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società (...), qualora possa recarle danno".

In particolare, per alcuni interpreti, detta riformulazione imporrebbe di rivedere l'orientamento della giurisprudenza più risalente sulla base del nuovo principio ivi indicato; per altri, invece, l'indicata modifica non inciderebbe sulla sostanza del predetto art. 2373 cod. civ. e quindi non impedirebbe che l'orientamento più datato possa continuare a trovare applicazione (in quanto espressione, peraltro, di un principio generale di buona fede desumibile dall'art. 1594 cod. civ. in tema di conflitto di interessi tra rappresentante e rappresentato); per altri studiosi,

ancora, la riformulazione del più volte citato art. 2373 cod. civ. non avrebbe alcuna rilevanza con riguardo al problema che ci occupa in considerazione del fatto che condominio e società di capitali sono due realtà distinte e non sovrapponibili.

Insomma, è evidente come sul tema del conflitto di interessi in ambito condominiale non via sia ancora uniformità di vedute. È anche vero però che l'orientamento della giurisprudenza più recente – che si fonda, come abbiamo visto, sull'inderogabilità dell'art. 1156 cod. civ. – pare senza dubbio essere quello più coerente in relazione alla disciplina condominiale. Ciò che è pacifico, invece, è che deve sussistere, in concreto, "una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condòmino e quello comune". Una condizione, quest'ultima, che è stata ribadita più volte dalla giurisprudenza (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 15011 del 24.5.'15) e che pertanto, ai fini di valutare un eventuale conflitto, va necessariamente tenuta ben presente.

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO

SPESE PERSONALI

Chi paga l'avvocato in un contenzioso

Per il Tribunale di Milano è nulla la delibera assembleare che aveva posto a carico del condòmino le spese di avvocato in una procedura esecutiva nei confronti del condòmino stesso.

— Matteo Rezzonico

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsolo24ore.com

da 24Ore, 25.4.'19

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

Compravendita dell'unità immobiliare e decreto ingiuntivo all'ex condòmino

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della controversa questione circa l'imputazione dei contributi condominiali, tra vecchio e nuovo proprietario, in caso di compravendita dando conto, in particolare, della pronuncia della Cassazione n. 24654 del 5.12.'10, con cui i giudici hanno cercato di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi formati in materia.

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., in virtù della quale, com'è noto, "per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione". Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è – per i giudici – applicabile "soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condòmino" nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr. *ex multis*, Cass. sent. 23345 del 9.9.'08).

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

Sui presupposti che legittimano la richiesta di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, sull'eventuale opposizione del condòmino ingiunto, e sulla necessità o meno, per l'amministratore, di ricevere l'autorizzazione dell'assemblea al fine di avviare il procedimento monitorio, rimandiamo a quanto, in punto, riportato su *Cn* ottobre 2016.

COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

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

telefono verde 800 400 762 in orari di ufficio

E-mail corsiamministratori@confedilizia.it

Ultimissime di giurisprudenza

Regolamento di condominio contrattuale e modifica delle clausole ivi previste

Le clausole di un regolamento di condominio contrattuale che disciplinano l'organizzazione della gestione dei beni comuni non hanno natura negoziale e possono quindi essere modificate a maggioranza dall'assemblea.

Cass. ord. n. 8940 del 29.5.19

Invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio

In tema di condominio, con riguardo all'avviso di convocazione di assemblea, posto che tale avviso deve qualificarsi quale atto di natura privata (del tutto svincolato, in assenza di esprese previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari) e in particolare quale atto unilaterale recettizio ai sensi dell'art. 1355 cod. civ., al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione dell'art. 1355 cod. civ., richiamato, dimostri la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario, salva la possibilità per questi di provare di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia. Tale momento, ove la convocazione ad assemblea di condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata (cui il testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ., affianca, nel testo successivo alla riforma di cui alla l. 11.12.2012, n. 220, altre modalità partecipative), e questa non sia stata consegnata per l'assenza del condòmino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del plico stesso, e non già con altri momenti successivi (quali il momento in cui la lettera sia stata effettivamente ritirata o in cui venga a compiersi la giacenza).

Cass. sent. n. 8275 del 25.5.19

Assemblea di condominio e votazioni a scrutinio segreto

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda la legittimità, in sede assembleare, del voto segreto, se cioè sia possibile per i condòmini deliberare in relazione ad una determinata materia senza palesare la propria decisione. Un problema che si pone, vieppiù, in quei condomini in cui il regolamento prevede tale facoltà.

In proposito occorre sapere, allora, che, per giudici ed interpreti, le votazioni non possono che essere palesi, diversamente non potendosi verificare né il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge né il corretto esercizio del diritto di impugnazione (cfr. Trib. Milano sent. 9.11.'92, e, in dottrina, fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. Il Sole 24Ore, 2004, 234, e R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 638). Pertanto, ove un regolamento preveda lo scrutinio segreto, tale previsione non potrà trovare applicazione a meno che – come si evince da quanto osservato ancora dalla giurisprudenza in materia – la votazione non avvenga tramite schede che riportino il valore delle quote dei condòmini votanti e che, pertanto, consentano di verificare il rispetto della doppia maggioranza prevista dalla legge per la validità della delibera, oltretutto di risalire, in via indiretta (grazie al fatto che, in genere, le carature millesimali sono differenti l'una dall'altra), alle singole espressioni di voto (cfr., ancora, la citata sentenza Trib. Milano 9.11.'92 e, più in generale, sulla necessaria individuazione dei condòmini favorevoli e contrari e del valore delle rispettive quote, anche ai fini del diritto di impugnazione ex art. 1137 cod. civ., Cass. sent. n. 10329 del 19.10.'98 e Cass. sent. n. 810 del 29.1.'99). È anche vero, però, che, in tal modo, il voto verrà, nei fatti, a perdere molto della sua segretezza.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

4

a cura di Flavio Saltarelli

Buche delle lettere - Controllo conto corrente condominiale - Registrazione audiovisiva assemblea - Modalità di smaltimento rifiuti - Responsabilità amministratore per neve caduta dal tetto

Dove si posizionano per legge le "buche delle lettere"?

In argomento si sono succedute diverse normative che hanno provveduto a regolamentare il posizionamento, la struttura e i materiali della cassetta: con un decreto del 9 aprile 2001, il Ministero delle Comunicazioni ha proceduto all'approvazione delle condizioni generali del servizio postale, provvedimento seguito dal più recente decreto del Ministero dello sviluppo economico, datato 1 ottobre 2008, che sostanzialmente ne ripropone il contenuto. Da ultimo una delibera del 20 giugno 2015 dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni. In merito alle cosiddette "Cassette domiciliari" si prevede che forma, dimensioni della cassetta e apertura, siano tali da consentire d'introdurvi le buste senza difficoltà.

Si precisa, inoltre, che negli edifici plurifamiliari e nei complessi formati da più edifici, le cassette siano raggruppate in un unico punto d'accesso.

Quali modalità per controllare il conto corrente condominiale?

Il condòmino non può avere diritto d'accesso "diretto" al conto corrente condominiale. Lo prevede implicitamente l'art. 1129 c.c., laddove statuisce che "ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

Il condòmino – mediante l'amministratore condominiale – può in particolare richiedere copia degli estratti conto bancari degli ultimi dieci anni, in ossequio a quanto previsto dall'art. 119 TUB in favore di ogni correntista.

Si possono registrare i lavori dell'assemblea?

Ogni condòmino ha diritto di chiedere all'amministratore di poter registrare lo svolgimento dell'assemblea condominiale con strumenti di ripresa audiovisiva (cfr. in punto Tribunale di

Roma, sentenza n. 13692/2018). La registrazione non origina, infatti, violazione della privacy dei partecipanti, non comportando compromissione del diritto alla segretezza della comunicazione, il cui contenuto viene legittimamente appreso solo da chi palesemente vi partecipa o assiste, come ha chiarito anche la Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. 18908/2011).

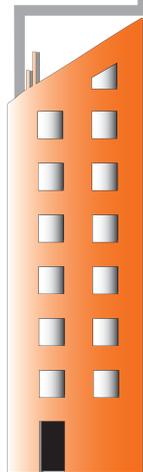
Resta in ogni caso l'obbligo di ogni partecipante all'assemblea di non divulgare il contenuto della medesima a terzi non presenti, salvo l'unanime consenso di tutti i partecipanti alla divulgazione.

La modalità di smaltimento dei rifiuti condominiali è di competenza dell'assemblea?

In materia condominiale è di esclusiva competenza dell'assemblea individuare le modalità di espletamento del servizio di smaltimento dei rifiuti in conformità delle prescrizioni igieniche comunali esistenti (in questo senso anche Cass. Civ. 23/11/2018 n. 30455).

L'amministratore deve far rimuovere dal tetto la neve in eccesso?

L'amministratore, in ipotesi di copiose nevicate, ha l'obbligo professionale d'intervenire al più presto per far rimuovere dall'edificio la neve ed il ghiaccio che potrebbero creare pericolo al traffico sottostante entro i limiti temporali della concreta fattibilità dell'intervento: non certo all'alba o durante la notte. In mancanza, il condominio rischia di dover rispondere in prima battuta secondo l'art. 20151 del Codice civile (responsabilità da cose in custodia) di eventuali pregiudizi cagionati a terzi. In ipotesi d'impossibilità a bonificare con sollecitudine il tetto, l'amministratore deve segnare il pericolo eventualmente delimitando l'area. Tali principi prudenziali si evincono dalla giurisprudenza di merito in materia.



TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Utilizzare le proprietà esclusive

Non di rado accade che determinate attività svolte in locali di proprietà esclusiva, per il loro concreto atteggiarsi, rechino disturbo agli altri condòmini dello stabile e che, di conseguenza, l'amministratore di condominio sia chiamato ad attivarsi per far cessare gli abusi.

Da qui la domanda: può l'amministratore intervenire sull'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale? La giurisprudenza ha risposto positivamente. Per i giudici, infatti, l'amministratore, laddove il regolamento contenga determinate prescrizioni riferibili all'uso delle proprietà esclusive la cui inosservanza comporta conseguenze negative sugli interessi condominiali («al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio»), ha senz'altro titolo per attivarsi. E ciò anche facendo ricorso alla via giudiziale (Cassazione sentenza numero 8486 del 6.8.'99 e n. 14735 del 26.6.'06).

Tale orientamento - alla luce di quanto previsto dal decreto legislativo n. 28/'10, in tema di mediazione, e dalla legge n. 220/'12 di riforma della disciplina condominiale - è, tuttavia, da ritenersi parzialmente da rivedere. Non certo con rife-

rimento al principio generale: l'amministratore ha conservato in pieno le sue attribuzioni con riguardo alla cura dell'osservanza del regolamento di condominio e alla tutela dei beni condominiali. Ciò che si considera da rivedere è la possibilità di ricorrere autonomamente alla via giudiziaria. Il quadro normativo che emerge dal decreto legislativo n. 28/'10 e dall'articolo 71-quater disposizioni attuative codice civile impone infatti, per le controversie in materia di condominio (ivi comprese, pertanto, anche quelle qua di interesse concernenti l'uso di proprietà esclusive che involge l'applicazione del regolamento di condominio con riflessi sul godimento dei beni comuni), l'esperimento di un preliminare procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda. Procedimento al quale l'amministratore risulta legittimato a partecipare a seguito di decisione da assumersi, sia in prima sia in seconda convocazione, con il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, secondo comma, codice civile.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 25.3.'19

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Se il lastrico solare è in comune

L'articolo 1126 codice civile stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; «gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno». Si pone il problema di come applicare tale criterio, se il lastrico serve da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali. La Cassazione, con ordinanza n. 11484 del 10.5.17, ha precisato che il predetto articolo 1126, allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezio-

ne verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura». Con la conseguenza che «restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni».

L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva infatti «dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante» al lastrico oggetto di riparazione. È inevitabile - osserva la Corte - che il lastrico di uso esclusivo copra «una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'articolo 1126 codice civile, non avrebbe alcuna pratica applicazione».

*Presidente
Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 15.4.'19

Il nemico non è il denaro

Il nemico non è il denaro, che è solamente uno strumento, non è il potere che, quando viene esercitato decentemente nobilita l'uomo al quale è affidato. Il nemico, l'unico, è il socialismo strisciante, questo statalismo che distrugge la nostra libertà individuale e genera quello che alcuni chiamano la «democrazia fiacca». E sempre sottotraccia la lotta di classe, anche se questo concetto non viene più rivendicato.

Charles Gave

Innovazione gravosa o voluttuaria

Ai sensi dell'art. 1121 cod. civ. - norma non toccata dalla legge di riforma (l. n. 220/'12) - qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Tali soggetti (così come i loro eredi e aventi causa, intesi - questi ultimi - come quei soggetti che acquisiscono un diritto da qualcuno che ne è titolare: nella compravendita, ad esempio, tali sono gli acquirenti) possono, tuttavia, in qualunque momento partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. Qualora, invece, l'opera non sia suscettibile di utilizzazione separata, l'innovazione non è consentita: fa eccezione il caso in cui i condòmini interessati intendano sopportare integralmente la spesa.

Ciò posto, è il caso di chiarire, in argomento, che - secondo la magistratura - il carattere voluttuario o gravoso dell'innovazione va determinato in senso oggettivo con riferimento alle condizioni e all'importanza dello stabile e non in relazione alle condizioni soggettive, anche economiche, dei singoli condòmini. In tal senso si è espressa non solo la giurisprudenza di merito (cfr. Trib. Milano sent. 4.5.'89), ma anche quella di legittimità (cfr. Cass. sent. n. 2408 del 25.4.'81, e Cass. sent. n. 428 del 18.1.'84). E di eguale avviso sono anche gli interpreti (cfr., fra gli altri, AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 278, e C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio*, ed. La Tribuna, VI edizione, 2018, 115).

SEGNALAZIONI

Curzio Malaparte, *Viaggio in Etiopia e altri scritti africani*, a cura di Enzo R. Laforgia, Passigli ed., pp. 188

Sono ripubblicati gli articoli di Malaparte apparsi nel 1959 sul *Corriere della Sera* e in altre sedi, dedicati all'Africa Orientale dopo la conquista dell'Etiopia, ricchi di notazioni personali nell'inconfondibile stile dell'autore.

Luigi Cadorna, *La guerra alla fronte italiana*, a cura di Aldo A. Mola, BastogiLibri ed., pp. CVIII + 644

A quasi un secolo dalla prima e oggi dimenticata edizione, sono riproposte le pagine scritte dal capo di stato maggiore nella prima guerra mondiale, che vanno studiate prima di ogni acritica e diffusa accettazione di giudizi di condanna.

Alberto Mingardi, *La verità, vi prego, sul neoliberalismo*, Marsilio ed., pp. 398

Un coraggioso, vasto e ironico atto d'accusa contro le bufale diffuse in danno del libero mercato, del liberismo, della libertà d'impresa e di consumo: c'è troppo poco liberismo rispetto a quanto statalisti e dirigisti dipingono.

Corrado Occhipinti Confalonieri, *La moglie del santo*, Minerva ed., pp. 358

La vita di san Corrado Confalonieri, scritta da un discendente, abile nel dipingere la vita trecentesca, gli scontri fra nobili, i pericoli di eresie, le vicende del santo e della moglie in vari luoghi in cui vissero, specie nella vivace Piacenza.

Nina Berberova, *Il caso Kravčenko*, intr. di Marco Belpoliti, Guanda ed., pp. 298

A metà degli anni '40 il libro del funzionario sovietico Kravčenko *Ho scelto la libertà* contribuì a svelare il volto dello stalinismo: una rivista francese tentò di colpirne la veridicità, ma fu sconfitta in tribunale (questo volume raccoglie gli atti processuali).

Gustav Thibon, *Il tempo perduto, l'eternità ritrovata*, a cura di Antonella Fasoli, pref. di Benedetta Scotti, D'Ettoris ed., pp. 516

L'autore, filosofo e intellettuale francese (1905-2001), predilesse la forma letteraria dell'apofrismo, qui documentata da centinaia di riflessioni, a volte folgoranti a volte più diffuse, su molti temi, dall'etica alla religione, dalla natura all'amore.

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Il deputato Moretto (Pd) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si mira ad introdurre disposizioni in materia di cessione a intermediari finanziari delle detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Modifiche all'articolo 1 del d.l. 51.1.'07, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2.4.'07, n. 40, e altre disposizioni per la tutela dei consumatori in materia di fatturazione dei consumi di energia elettrica, gas e servizi idrici e della fornitura di servizi telefonici, televisivi e di accesso alla rete Internet, sono contenute in una proposta di legge a prima firma della deputata Meloni (FdI).

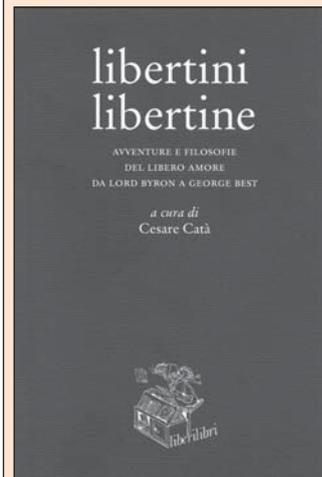
Disposizioni per il sostegno del settore immobiliare e delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia e per favorire la rigenerazione urbana è il tema di una proposta di legge della deputata Mazzetti (FI).

Sul tema dello sviluppo dell'economia circolare il senatore Nastro (FdI) ha depositato un disegno di legge.

La modifica dell'art. 117 della Costituzione concernente l'attribuzione della materia del turismo e dell'industria alberghiera alla competenza concorrente dello Stato e delle Regioni è il titolo di una proposta di legge a firma del deputato Zucconi (FdI).

Agevolazioni fiscali e tariffarie per l'installazione di defibrillatori semiautomatici o automatici esterni nei condomini con più di dieci unità abitative e altre disposizioni per la diffusione della conoscenza delle tecniche di primo soccorso presso le istituzioni scolastiche sono contenute in una proposta di legge a prima firma del deputato Frassinetti (FdI).

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *libertini libertine - AVVENTURE E FILOSOFIE DEL LIBERO AMORE DA LORD BYRON A GEORGE BEST* a cura di Cesare Catà, edito da *liberilibri*.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

Confedilizia logo and website information.

Parlare d'amore

Parlare d'amore significa per Ovidio non semplicemente comporre un mero manuale per corteggiatori; l'*Ars* è anche questo, e in modo sublime, ma soprattutto parlare d'amore significa per lui svolgere un discorso, che è, in concreto, un rifiuto di ogni tradizione di comportamento basata sull'obbedienza.

Cesare Catà

Costo della vita - Indici nazionali
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione ottobre	2017 - ottobre	2018	1,5%
Variazione novembre	2017 - novembre	2018	1,4%
Variazione dicembre	2017 - dicembre	2018	1%
Variazione gennaio	2018 - gennaio	2019	0,7%
Variazione febbraio	2018 - febbraio	2019	0,8%
Variazione marzo	2018 - marzo	2019	0,8%

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 ottobre	2017 - ottobre	2018
Variazione novembre	2017 - novembre	2018
Variazione dicembre	2017 - dicembre	2018
Variazione gennaio	2018 - gennaio	2019
Variazione febbraio	2018 - febbraio	2019
Variazione marzo	2018 - marzo	2019

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

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 29
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 14 maggio 2019

Il numero di aprile 2019 è stato postalizzato il 18.4.2019

CONFEDILIZIA ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu