



## È URGENTE RIDURRE LE ALIQUOTE DI IMU E TASI PER CASE E NEGOZI

Confedilizia ha calcolato nell'8,8 per mille la media della somma delle aliquote Imu e Tasi deliberate dai capoluoghi di Provincia per gli immobili locati a "canone agevolato" e nel 10,5 per mille l'aliquota media ordinaria. Da tali dati emerge l'urgenza di un intervento legislativo che fissi la misura massima della somma delle aliquote Imu-Tasi, che potrebbe essere individuata nel 4 per mille. Così si renderebbero appetibili gli affitti concordati, considerando che gli stessi possono godere del regime fiscale agevolato della cedolare secca al 10%. L'intervento, sotto forma di estensione della cedolare secca ovvero di limite alla tassazione, dovrebbe riguardare anche l'affitto non abitativo, per il quale le imposte erodono fino all'80% del canone. Senza considerare il rischio morosità e quello di sfritto che contribuiscono ad azzerare la redditività dell'investimento.

## SOTTOSCRITTO IL NUOVO ACCORDO TERRITORIALE DI CATANZARO PER I CONTRATTI CONCORDATI DI LOCAZIONE

Sottoscritto e depositato presso il Comune di Catanzaro il 17 ottobre 2017 il nuovo accordo territoriale per la medesima Città capoluogo, cui devono uniformarsi i contratti concordati di locazione per uso abitativo agevolati dei contratti di locazione transitori nonché dei contratti di locazione per studenti universitari.

L'accordo, perfezionato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017, è stato firmato, per le organizzazioni della proprietà, da Confedilizia Catanzaro, rappresentata dal presidente Sandro Scoppa, e altre associazioni, e per le organizzazioni dei conduttori, da Sunia Calabria, Sicut Catanzaro, Conia - Catanzaro, insieme ad altre sigle sindacali dell'inquilinato. Lo stesso accordo - che si applica ai nuovi contratti, stipulati secondo uno dei contratto-tipo ad esso allegati, in data successiva alla data del suo deposito - riguarda tutto il territorio del Comune capoluogo il quale, ai fini della determinazione dei canoni per i contratti agevolati, è stato diviso in quattro zone omogenee, rispettivamente: Centrale, Semicentrale, Periferica ed Extraurbana. Per ciascuna zona sono stati predisposti, ed espressi in € x mq x mese, i valori dei canoni di locazione minimo e massimo, con riferimento alle diverse tipologie di abitazioni, economiche e normali, sono stati elencati gli elementi oggettivi da considerare per gli immobili e indicati i criteri per il calcolo della superficie di calpestio utile. Tanto per la determinazione del valore effettivo del canone di locazione. Ai fini fiscali, è invece prevista la possibilità di optare per il regime fiscale sostitutivo della "cedolare secca", la quale sostituisce l'Irpef e le relative addizionali comunali e regionali da pagare sui canoni di locazione, insieme all'imposta di bollo e a quella di registro.

Copia dell'accordo, che è stato altresì depositato presso la Regione Calabria e l'Agenzia delle Entrate, è disponibile nel sito di Confedilizia Ca-

tanzero ([www.confediliziacz.it](http://www.confediliziacz.it)), la quale è comune a disposizione di tutti gli interessati per informazioni e assistenza nella stipula dei contratti di locazione a canone concordato.

Per informazioni e assistenza contattare Confedilizia Catanzaro.



CATANZARO  
CONFEDILIZIA

### CORSO DI FORMAZIONE PER REVISORE CONDOMINIALE

[www.confediliziacz.it](http://www.confediliziacz.it)

Al via il 7 dicembre 2017 il corso per "Revisore condominiale", organizzato da Confedilizia Catanzaro, in partenariato con l'Università degli Studi "Magna Graecia" di Catanzaro, Dipartimento Scienze Giuridiche, Storiche, Economiche e Sociali. Si tratta di una iniziativa finalizzata alla formazione di una nuova figura professionale prevista dalla legge n. 220/2012 di riforma del condominio, la quale ha inserito l'art. 1130-bis "Rendiconto condominiale" nel codice civile, prevedendo la possibilità per l'assemblea condominiale di nominare "un revisore che verifichi la contabilità del condominio". La ratio della norma, che rappresenta una novità assoluta, è essenzialmente quella di tutelare i condomini, attribuendo loro maggiore coinvolgimento nella verifica dei conti condominiali. Non è però escluso che la nomina sia anche sollecitata per affiancare lo stesso amministratore, soprattutto in relazione ad attività di particolare importanza e di rilevante esposizione per il condominio.

Il corso, le cui lezioni si terranno presso l'edificio giuridico dell'Università "Magna Graecia" di Catanzaro, si svilupperà in dieci moduli per quaranta ore complessive. Lo stesso si concluderà con un esame finale e con il rilascio ai partecipanti dell'attestato di frequenza. La frequenza del corso e il conseguimento del relativo attestato, al termine del percorso formativo, potranno essere utilizzati per l'iscrizione nel costituendo registro dei revisori condominiali della Confedilizia nonché per la formazione dell'elenco da trasmettere al Presidente del Tribunale ai fini dell'eventuale conferimento di incarichi come c.t.u. o altro in vertenze condominiali e connesse.

Per maggiori informazioni e per iscrizioni consultare il sito [www.confediliziacz.it](http://www.confediliziacz.it)

## SERVIZI DI CONFEDILIZIA

### CONSULENZA E ASSISTENZA

In tutte le materie che hanno attinenza con la casa: fiscale, condominiale, locatizia, legale, catastale, tecnica, energetica, ecc., i consulenti di Confedilizia Catanzaro sono a disposizione degli iscritti. Per i non iscritti sono previste condizioni particolarmente vantaggiose. L'associazione presta assistenza anche in controversie giudiziali e stragiudiziali e assume, tramite i propri professionisti, la rappresentanza e difesa di iscritti e non.

### ASSISTENZA CONTRATTUALE

La Confedilizia Catanzaro assiste il proprietario nella stipula di contratti di locazione (per i quali pone a disposizione la relativa modulistica) e di ogni altro contratto che possa interessare. A richiesta cura gli adempimenti fiscali e quelli presso altri enti o autorità.

### SERVIZI TECNICI

Confedilizia Catanzaro, tramite i suoi professionisti e collaboratori, presta, anche ai non soci, i seguenti servizi tecnici: - Pratiche edilizie per la realizzazione degli interventi (comunicazioni, S.c.i.a., permesso di costruire, ecc.); - Organizzazione e gestione corsi per tecnici in applicazione delle norme sui lavori edilizi; - Perizie tecniche, rilievi sugli immobili, stime; - Pratiche catastali (successioni, vulture, frazionamenti, docfa, rilievi GPS); - Consulenza smaltimento amianto (su incarico si eseguono anche tutte le pratiche necessarie); - Consulenza per detrazioni fiscali 50% e 65; - Progettazione completa di impianti a energie rinnovabili (impianti fotovoltaici, solare termico, minieolico); - Pratiche per impianti alimentati ad energie rinnovabili (pratiche Enel, GSE, Terna); - Dimensionamento e progettazione impianti di condizionamento; - Analisi energetica secondo i criteri "Casa-Clima" (sopralluogo e consegna degli elaborati); - Attestato di prestazione energetica - APE; Assistenza e consulenza per il conseguimento di certificazioni di qualità.

## È NULLA LA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE CHE NON HA FREQUENTATO IL CORSO ANNUALE DI AGGIORNAMENTO

Dall'impianto codicistico della normativa in materia di condominio e sino all'entrata in vigore della legge n. 220/2012, che ha riformato l'istituto, chiunque poteva svolgere l'attività di amministratore condominiale, giacché la legge imponeva il possesso di requisiti particolari in capo ai medesimi amministratori. Con la legge di riforma, la situazione è radicalmente cambiata, e chi intenda iniziare ex novo l'attività deve necessariamente essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione al codice civile e nelle disposizioni attuative successivamente emanate. Si tratta di a) requisiti afferenti alla moralità e alla capacità d'agire del soggetto: questi requisiti sono richiesti a «qualsiasi soggetto», indipendentemente dalla tipologia di amministratore condominiale; b) requisiti afferenti alla formazione e l'aggiornamento necessari per svolgere l'attività di amministratore, che sono richiesti «solo agli amministratori che amministrano un condominio diverso da quello in cui sono proprietari o usufruttuari di unità immobiliari», indipendentemente dal fatto che vi risiedano o meno. Proprio sul possesso del requisito dell'aggiornamento professionale, che deve avere cadenza annuale, si è pronunciato il Tribunale di Padova con sentenza del 24 marzo 2017 n. 818, il quale ha ritenuto: «È affetta da nullità la delibera assembleare di nomina dell'amministratore di condominio che non abbia frequentato il corso di aggiornamento annuale previsto dal comma 2 dell'art. 5 del d.m. 13 agosto 2014, n. 140 e dall'art. 71-bis, comma 1, lett. g), disp. att. codice civile. L'amministratore, per evitare l'impugnativa della delibera, all'atto della nomina deve fornire la prova di aver eseguito quanto previsto dalla norma e, in mancanza dell'attestato, deve esibire la documentazione attestante l'iscrizione al corso obbligatorio o una auto-certificazione». A tale conclusione i giudici patavini sono pervenuti muovendo dal presupposto che il richiamato art. 71-bis è una norma imperativa e, di conseguenza, affetta da nullità la de-

libera di nomina di un amministratore di condominio, che non ha frequentato il corso annuale di aggiornamento professionale. Da ciò discendono gravi conseguenze quali l'inesigibilità del compenso pattuito e l'inefficacia di tutti gli atti compiuti dallo stesso amministratore, che assumerà il ruolo di falsus procurator per tutto il periodo tra la nomina e la declaratoria di nullità.

Nel diverso caso in cui l'amministratore in carica, nel corso del proprio mandato, non ottemperasse all'obbligo di formazione periodica, sarebbe revocabile in qualunque momento da parte sia dell'assemblea sia dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino, configurandosi come una «grave irregolarità». In entrambe le ipotesi i condomini hanno il diritto di agire per il risarcimento degli eventuali danni.

Seguici anche su



## NOVITÀ SUL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Tra le novità apportate dalla l. n. 220/2012 di riforma del condominio è pure ricompresa quella che riguarda il compenso dell'amministratore, per il quale l'art. 1129, comma 14, c.c. stabilisce: «l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta». Tale norma cristallizza quindi il principio secondo cui il compenso dell'amministratore è individuato, in via definitiva al momento della sua nomina e, di conseguenza, non potrà subire alcuna modifica se non in forza di specifica deliberazione assembleare che riconosca all'amministratore ulteriori compensi per determinate prestazioni. Sotto diverso profilo, la stessa, proprio ponendo l'accento sull'analiticità delle voci che costituiscono il quantum richiesto, fa intravedere la portata e la complessità dell'attività che è chiamato a svolgere l'amministratore. Ovvio può considerarsi la ratio del richiamato articolo che è quella di impedire all'amministratore di richiedere compensi aggiuntivi, non predeterminati al momento del conferimento dell'incarico, evitando così "spiacevoli sorprese" ai condomini.



FONDAZIONE ISTITUTO STELLA 1822 ONLUS

via G. Pepe, 23 - 88100 Catanzaro - tel. e fax 0961.722000

info@fondazione Stella.org - www.fondazione Stella.org

associato Confedilizia Catanzaro



## IL MINISTERO DELL'INTERNO DEVE RISARCIRE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PER IL DANNO DA OCCUPAZIONE ABUSIVA

Il Ministero dell'interno è stato condannato a risarcire un proprietario privato per il danno derivante dall'occupazione abusiva di un immobile. La sentenza – emessa dal Tribunale di Roma (n. 21347 del 14 novembre 2017 in materia di responsabilità di omissione di tutela dell'ordine) e, a quanto consta, prima a stabilire questo principio – ha condannato il Ministero, per via dell'impossibilità di ricavare un reddito dall'immobile occupato, a pagare mensilmente un importo in favore del proprietario fino al momento della liberazione dell'immobile, «oltre ad interessi, con decorrenza da ciascuna scadenza mensile, sulla somma rivalutata anno per anno». Le forze di polizia – spiega la pronuncia – sono «vincolate, nella attività di tutela dell'ordine pubblico e della pubblica sicurezza e del rispetto delle leggi, ed in particolare nella tutela della legalità, ad intervenire nell'interesse del singolo». Non averlo fatto – si legge nel provvedimento – «profila quindi una responsabilità diretta ex articolo 2043 del codice civile del Ministero, in

virtù del principio di immedesimazione organica dei suoi funzionari». Sotto il profilo del risarcimento, poi, il Tribunale osserva che «il danno può essere considerato *in re ipsa*, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene immobile la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile».

Si tratta di una sentenza importantissima, che fa giustizia di una situazione di illegalità che, nel caso in deciso con la sentenza del Tribunale di Roma, si protraeva da oltre quattro anni. È da augurarsi che essa sia di monito per la politica affinché questa intervenga in modo deciso per interrompere il fenomeno delle occupazioni abusive in atto nel nostro Paese. Secondo i dati ufficiali illustrati da Confedilizia, a Roma gli edifici occupati illegalmente sono 101 (con 11.600 occupanti), uno addirittura da 13 anni; a Reggio Calabria 110 (solo fra quelli popolari); a Genova 200, la maggior parte di edilizia residenziale pubblica, a Torino 24; a Venezia 19, a Catania oltre 100, Palermo, ecc.

## È ORMAI PROVATO: LA CEDOLARE SUGLI AFFITTI ABITATIVI TRAINA LE ENTRATE E ABBATTE L'EVASIONE

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

In dipendenza di ciò si può rilevare come la cedolare secca sugli affitti abitativi da parte di persone fisiche – per anni proposta da Confedilizia e finalmente varata nel 2011 – abbia pienamente centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni – evidenzia il Mef – si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. Inoltre, i numeri certificano che, negli ultimi anni, questo è l'unico comparto nel quale la tax compliance è cresciuta. La cedolare si impone anche per ragioni di equità, anzitutto per compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono con Imu e Tasi. Questi dati dovrebbero finalmente convincere Parlamento e Governo ad estendere la tassazione sostitutiva agli affitti non abitativi, a partire da quelli di negozi e uffici. Le risorse le offre proprio il recupero di evasione ottenuto con la cedolare nel settore abitativo.

## SPESA DI CONSERVAZIONE E GODIMENTO PARTI COMUNI

In materia di condominio, si segnala l'importante pronuncia della S. Corte di Cassazione: «Alla stregua della lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini». (Cass., sez. II, 27 febbraio 2017, n. 4844)



Scarica l'app di Confedilizia

## IL CONTRATTO DI LOCAZIONE VINCOLA ANCHE L'ACQUIRENTE

In deroga al principio stabilito dall'art. 1372 c.c., secondo cui il contratto non produce effetti rispetto ai terzi, il contratto di locazione vincola, a determinate condizioni, anche l'acquirente della cosa locata, il quale subentra nel rapporto. La regola – riassunta nell'espressione emptio non tollit locatum, trova il suo fondamento nell'esigenza di assicurare stabilità al rapporto di locazione, impedendo così che il terzo acquirente ponga in nulla il diritto di godimento di cui il conduttore è titolare in forza del contratto. Essa, anche secondo la giurisprudenza più autorevole (Cfr. Cass. civ., 18 gennaio 2016, n. 664), non si estende ad altri rapporti contrattuali, come ad esempio al comodato, «non estendendosi a rapporti diversi dalla locazione le disposizioni, di natura eccezionale, di cui all'art. 1599 c.c.». La medesima regola emptio non tollit locatum non è tuttavia inderogabile: infatti l'art. 1603 c.c. ammette la clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione. Vi è da rilevare, però, che in tema di locazioni urbane trova applicazione l'art. 7 della l. n. 392/1978, il quale vieta espressamente che il contratto di locazione sia soggetto alla condizione risolutiva della vendita dell'immobile (In argomento v. Cass. civ., SS.UU., 20



L'associazione promuove e tutela gli interessi e i diritti degli animali domestici e gli interessi di coloro che li detengono. Ha sede territoriale a Catanzaro.

<https://m.facebook.com/amicivericatanzaro/>



Tu pensa al progetto...  
Noi ti aiutiamo a realizzarlo!!!

Montepaone Lido, via Padre Pio, 27 - Tel. 0967.576942  
Soverato, via Trento e Trieste, 112 - Tel. 0967.530193  
Squillace Lido, viale Stazione, 73 - Tel. 0961.958801

[www.bccmontepaone.it](http://www.bccmontepaone.it)





## Confedilizia Catanzaro: registro amministratori di condominio

Presso Confedilizia Catanzaro è istituito il Registro degli Amministratori Immobiliari per la Città e la provincia di Catanzaro, al quale possono essere iscritti gli amministratori immobiliari che operano nel territorio della medesima associazione, con eventuali interessi professionali anche oltre la circoscrizione della stessa. Lo stesso si pone su un piano di esclusivo servizio riservato ai soci e ai terzi interessati, che in esso possono trovare un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità sia assicurata da referenze e anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi della medesima Confederazione.

Per conseguire le indicate finalità, Confedilizia Catanzaro ha approvato il regolamento per la tenuta del Registro e istituito una Commissione composta da cinque membri, con il compito supportare la medesima associazione, esaminare le domande di iscrizione, proporre l'istituzione di corsi di formazione professionale, perfezionamento, aggiornamento per amministratori e assicurare l'affidabilità del citato Registro.

A seguito dell'iscrizione, l'amministratore può domandare l'iscrizione nel Registro nazionale, tenuto dalla sede centrale di Confedilizia, il quale offre fra l'altro agli iscritti la possibilità di essere contattati, attraverso la medesima sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro. Gli iscritti al Registro possono pure usufruire del servizio quesiti via email gratuito gestito dalla segreteria generale della Confedilizia.

[coramcz@confediliziacalabria.it](mailto:coramcz@confediliziacalabria.it)

**Confedilizia** si occupa di tutte le materie che hanno attinenza con la casa (proprietà, locazioni, condominio, ecc.). È quindi l'interlocutore privilegiato per diverse categorie cui mette a disposizione servizi professionali di assistenza e consulenza.



Studio legale e professionale - Coordinamento Legali Confedilizia - vico 3° Raffaelli 10 - tel. e fax 0961.741450 - 88100 Catanzaro



ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE DEI DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
Associazione riconosciuta

Assindatcolf Catanzaro, l'articolazione territoriale dell'Associazione nazionale costituita su iniziativa della Confedilizia nel 1983 per perseguire la finalità di rappresentare e tutelare la categoria dei datori di lavoro dei collaboratori familiari, fornisce ai propri iscritti, assistenza contrattuale per i rapporti con il loro personale domestico sia nella fase di instaurazione del lavoro, che in quelle di assistenza amministrativo/contabile e di cessazione dello stesso.

[www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it) - [assindatcolfcz@gmail.com](mailto:assindatcolfcz@gmail.com)



## L'associazione che tutela i diritti dei consumatori e degli utenti

**TARI CALCOLATA ERRONEAMENTE: SI PUÒ CHIEDERE IL RIMBORSO DELL'ECCEDEZZA**

I possessori di cantina, garage o box auto potrebbero aver pagato un importo della Tari, la tassa sui rifiuti superiore al dovuto. Infatti, molti Comuni, tra i quali Catanzaro, hanno commesso errori nel calcolo a carico dei possessori di pertinenze. In sostanza, hanno moltiplicato la quota variabile per il numero di pertinenze, con l'effetto di raddoppiare o anche triplicare l'imposta. Com'è noto, il valore della Tari è costituito da una quota fissa e da una variabile. La fissa è dovuta in base ai metri quadri dell'immobile, considerate le sue pertinenze (garage, box, cantina e altro); si somma dunque la superficie delle pertinenze con la superficie dell'abitazione. La variabile è collegata al numero di componenti della famiglia e ha la funzione di adeguare la tassa ai rifiuti effettivamente prodotti. Le quote fisse della casa e di eventuali pertinenze devono essere sommate alla quota variabile che deve essere considerata una volta sola. In caso di errore è possibile chiedere al Comune il rimborso di quanto pagato in più rispetto al dovuto, entro il termine di 5 anni dalla data del versamento.

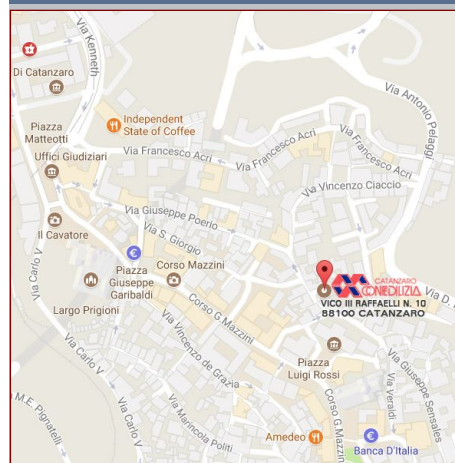
[domusconsumatoricz@confediliziacalabria.it](mailto:domusconsumatoricz@confediliziacalabria.it)

## Informazioni e contatti



**CONFEDILIZIA CALABRIA**  
vico 3° Raffaelli 10 - tel. e fax 0961.741450  
88100 Catanzaro

## Dove siamo



[www.confediliziacalabria.it](http://www.confediliziacalabria.it)  
[info@confediliziacalabria.it](mailto:info@confediliziacalabria.it)

## CASA & BOTTEGA

Notiziario informativo fuori commercio di Confedilizia Calabria, supplemento della rivista Liber@mente, registrata al Tribunale di Catanzaro n. 12/2008 e iscritta ROC n. 17748/2009. Distribuzione gratuita, a cura dell'editore e di Confedilizia Calabria

DIRETTORE EDITORIALE

Sandro Scoppa

DIRETTORE RESPONSABILE

Rossella Galati

HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO:

Antonio Abate, Antonella Cimarosa,  
Angela Fidone, Federica Scoppa

Editore Fondazione Vincenzo Scoppa  
vico 3° Raffaelli 10 - 88100 Catanzaro  
[www.fondazione-scoppa.it](http://www.fondazione-scoppa.it)

Tipografia: Stampa Sud s.r.l.  
Contrada Rotoli - 88046 Lamezia Terme (CZ)

