

Il testo approvato dal senato non parla di capacità giuridica diversamente da altri paesi della Ue

# Condominio, la riforma vola basso

## Produrrà maggiori costi per i condòmini, senza benefici

La riforma del condominio approvata, in prima lettura, dal senato è una riforma di basso profilo, per nulla ambiziosa, di fatto inutile, ma che, foriera di nuovo contenzioso e sovraccarica di adempimenti cartacei, provocherà maggiori costi per i condòmini senza alcun beneficio per gli stessi (la fideiussione che potrà essere richiesta agli amministratori non è una scoperta della riforma, che solo la «burocrazia», tant'è che già esiste in molti condomini).

È quanto rileva la Confedilizia, aggiungendo che quella appena approvata dal senato è una riforma, soprattutto, non al passo coi tempi, in particolare perché non recepisce la proposta (condivisa da diverse organizzazioni della proprietà e degli amministratori condominiali, fra cui la Confedilizia) per l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, proposta finalizzata a valorizzare l'amministratore di condominio e a facilitare i rapporti in ambito condominiale e con i terzi.

Al proposito, non pare, come risulta dai lavori parlamentari, che sia stata colta la distinzione fra capacità giuridica e personalità giuridica, che invece è ben chiara nella proposta di legge on. Duilio (e altri) presentata alla camera dei deputati, la quale contiene appunto il riconoscimento al condominio della capacità giuridica, come previsto nella maggior parte dei paesi europei. La confusione fra personalità giuridica e capacità giuridica ha indotto qualcuno a sostenere che con l'introduzione di quest'ultima si vorrebbe fare del condominio una società di capitali. Si tratta, precisa la Confedilizia, di un errore

### Patrimoniale, il governo spieghi

«Occorre che il governo chiarisca con precisione che cosa significhi perseguire, per la riforma fiscale, l'obiettivo della «tassazione sulla proprietà». Se si pensa a una patrimoniale, lo si dica». L'ha detto il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, parlando ai quadri dirigenti dell'organizzazione della proprietà immobiliare riuniti a Roma per la X Conferenza organizzativa nazionale. Il riferimento è alla bozza del Programma nazionale di riforma (Pnr), approvata dal consiglio dei ministri e trasmessa alla Commissione europea, che indica, fra gli elementi chiave della strategia dell'esecutivo in materia fiscale, il passaggio «dalla tassazione sui redditi personali alla tassazione sulla proprietà e sui consumi». «La frase messa nero su bianco dal governo in un documento ufficiale», ha rilevato il presidente di Confedilizia, «ci preoccupa seriamente, soprattutto perché si inserisce in un quadro che vede da alcuni mesi esponenti politici, economisti, rappresentanti sindacali, giornalisti, lobbisti del business delle rendite finanziarie fornire, con significativa insistenza, la più semplice delle ricette per far fronte all'enorme e crescente debito pubblico che affligge l'Italia: l'introduzione di una tassazione di tipo patrimoniale». «Avrebbe un effetto devastante», ha sottolineato Sforza Fogliani, «sul piano psicologico e della credibilità dello stato, e chi vive tra la gente lo sa bene. Ogni tassazione di tipo patrimoniale dà il sigillo dell'ufficialità all'incapacità di un sistema tributario di tassare la ricchezza dove essa è veramente, per colpire i beni in sé solo perché facili da individuare, indipendentemente dal fatto che diano o no un reddito (o siano, come spesso si verifica, un costo). Non si risanano le pubbliche finanze inventando ricchezza solo per fare cassa, com'è tipico di ogni stato in bolletta anche dal punto di vista morale oltre che da quello dell'equità tributaria. Una tassazione di questo tipo, poi, nasconde un esproprio surrettizio. E, nonostante si faccia finta di non saperlo, il caso dell'Ici (abolita, ma non del tutto, per gli immobili urbani, e viva e vegeta per le aree, anche pretesamente edificabili)». «Non è certo con la tassazione (tantomeno, con quella patrimoniale)», ha concluso Sforza Fogliani, «che si può credere di risolvere i nostri problemi. Il futuro è nei paesi che sapranno, «affamare la bestia» della spesa pubblica. E in Italia ce n'è tanta, per finanziare l'inutile, l'effimero, sprechi enormi e assurdi costi della politica».

re evidente perché attribuire al condominio la capacità giuridica per determinati atti vuol dire, semplicemente, riconoscere allo stesso la possibilità, per specifiche materie, di essere titolare di

diritti e obblighi.

È attorno alla capacità giuridica, conclude la Confedilizia, che il legislatore dovrebbe saper costruire una coerente riforma, degna di questo nome.

### Sfratti 2011 - tabella sinottica\*

NUMERO DEL BLOCCO	È il 26° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
TIPOLOGIA SFRAZZI	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
DURATA	Fino al 31/12/2011.
INQUILINI	Inquilini con «reddito annuo lordo complessivo familiare» inferiore a 27 mila euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• persone ultrasessantacinquenni</li> <li>• malati terminali</li> <li>• portatori di handicap con invalidità superiore al 66% e che non siano «in possesso» di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.</li> </ul> Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli minori conviventi.
COMUNI	1) Comuni capoluogo di provincia. 2) Comuni confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10 mila abitanti. 3) Comuni ad alta tensione abitativa (delibera Cipe n. 87/03). Gli elenchi dei comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti su questo sito.
DOCUMENTAZIONE	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione «alla cancelleria del giudice procedente» o all'ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del dpr n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
CONTESTAZIONE	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al tribunale collegiale.
CANONE	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore, oltre all'Istat e agli oneri accessori, un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il giudice.
PROPRIETARI	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando, sempre tramite specifico ricorso al competente giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al tribunale collegiale, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di «necessità sopraggiunta dell'abitazione».
BENEFICI FISCALI	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

\* Sulla base dell'emendamento presentato dal governo al decreto legge c.d. Milleproroghe.

Fonte: Confedilizia, Ufficio studi.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locatizia e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia (06/6792532 (r.a.))

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma  
 tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma  
 tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma  
 tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Giuntureo, 5 - 00196 Roma  
 tf 06/32650932 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
 tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

### Cedolare secca, effetti sull'Irpef\*

CONTRATTI LIBERI		
CANONE DI LOCAZIONE = 1.000	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 21%
Scaglione di reddito (e aliquota relativa)		
Fino a 15.000 euro (23%)	19,55	21
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	22,95	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	32,3	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	34,85	
Oltre 75.000 euro (43%)	36,55	
CONTRATTI AGEVOLATI (C.D. «CONCORDATI»)		
CANONE DI LOCAZIONE = 100	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 19%
Scaglione di reddito (e aliquota relativa)		
Fino a 15.000 euro (23%)	13,68	19
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	16,06	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	22,61	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	24,39	
Oltre 75.000 euro (43%)	25,58	

La tabella illustra le conseguenze che si avranno sull'Irpef - sia per i contratti liberi (quattro anni più quattro, a canone libero) sia per quelli agevolati (c.d. «concordati», tre anni più due, a canone calmierato) - per i locatori che opereranno per il passaggio al regime della cedolare secca sugli affitti.

Per rendere con immediatezza l'idea degli effetti della misura sui contribuenti che opereranno per il regime della cedolare secca, si è ipotizzato un canone di locazione pari a 100.

La base imponibile è costituita:

- nell'attuale regime fiscale, dal canone di locazione al netto della deduzione del 15% e, per i contratti agevolati, dell'ulteriore deduzione del 30%;
- nel regime fiscale della cedolare secca, dall'intero canone di locazione.

Da sottolinearsi che nella cedolare secca sono incorporate le addizionali regionale e comunale Irpef (la cui misura è stabilita dalle competenti amministrazioni, anche con distinzioni per fasce di reddito), l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

\* Sulla base del testo attualmente all'esame della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi