

Il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, invita il governo a non fare retromarcie

Stop agli sprechi degli enti locali

La manovra incide sulla spesa di comuni, province e regioni

Il presidente confederale, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: «Le critiche dei grandi enti locali sono la prova più bella della validità della coraggiosa manovra varata dal governo. Finalmente si incide sulla spesa di tali enti, che (altro che auto blu e che la stessa sanità...) sono la maggiore fonte di speco. Proprio Errani, presidente della Conferenza delle regioni e alfiere primo delle critiche alla manovra, sa che la via Emilia è stata riempita, e rovinata, da tutta una serie di costose, e inutili, rotonde di milionarie. Era ora che si facesse un provvedimento non interamente contrattato con gli enti locali come invece è stato per il federalismo, dal quale tali enti hanno ottenuto tutto e di più, come proprio in questi giorni si è dimostrato con le addizionali. Le minacciate ritorsioni sulla diminuzione dei servizi pubblici (che puntualmente sentiremo, come noto refrain recitato in coro ad ogni occasione senza alcuna fantasia) non devono essere prese in considerazione: sono al massimo a rischio le rotonde e i lavori pubblici inutili se non clientelari, altro che i servizi essenziali. C'è solo da sperare che il governo riesca a tenere fermi i propri propositi, nonostante gli attacchi concentrici cui sarà esposto da destra e da sinistra per il semplice motivo che di enti locali ce ne sono di ogni colore politico».

Cedolare secca senza segreti con Spaziani Testa

La «cedolare secca» sui canoni di locazione abitativi è arrivata col federalismo fiscale. Ha recato con sé qualche sbavatura, che ne condizionerà l'applicazione, ma ha avuto un grande pregio: il trattamento tributario dell'investimento in immobili non è più appieno discriminato, come prima avveniva.

La Confedilizia l'ha fortemente voluta ed è lieta che a presentarla, in un volume edito da La Tribuna di Piacenza, intitolato per l'appunto *La cedolare secca sugli affitti* e che sarà disponibile a partire dalla prossima settimana, sia il proprio segretario generale Giorgio Spaziani Testa. Firma la prefazione il presidente confederale, Corrado Sforza

Dopo una introduzione dedicata al regime ordinario di tassazione delle locazioni, il testo illustra il funzionamento della cedolare attraverso l'analisi sia della normativa introdotta (il

dlgs n. 23 del 2011) sia della circolare emanata dall'Agenzia delle entrate a commento della stessa (la n. 26 del 1° giugno scorso), con particolare approfondimento di taluni aspetti critici: dall'obbligo della sospensione dell'aggiornamento del canone a quello della comunicazione al conduttore; dalle implicazioni della comproprietà agli effetti delle nuove sanzioni «civilistiche».

Completano l'illustrazione un'ampia serie di esempi pratici sulla valutazione di convenienza del nuovo regime fiscale sostitutivo.

Il volume analizza anche gli altri interventi sulla fiscalità immobiliare operati con il decreto sul federalismo municipale. Viene quindi esaminata la nuova imposta municipale propria (Imu), anche nei suoi rapporti con l'Ici, e vengono illustrate le nuove imposte sui trasferimenti immobiliari, l'imposta municipale secondaria e la rinnovata imposta di scopo.



Condominio con capacità giuridica, la svolta riformista per amministrare con più efficacia

La Confedilizia è stata convocata in audizione, presso la commissione giustizia della Camera dei deputati, sulla riforma del condominio.

Nel corso dell'audizione, la Confedilizia ha preso atto che diverse norme del testo pervenuto dal senato già presuppongono il riconoscimento al condominio di un'autonomia patrimoniale, sia pure imperfetta, e quindi di una sua soggettività giuridica. Non esplicitarlo, a parere della Confedilizia, sarebbe contraddittorio oltre che fuorviante di incertezze e di complicazioni nella vita condominiale, mentre

l'attribuzione della capacità giuridica (che è cosa distinta dalla personalità giuridica) per gli atti di conservazione e di amministrazione delle parti comuni nonché per il compimento di atti espressamente previsti dalla legge, agevolerebbe la vita condominiale, sollevando i condomini da tante incombenze (in occasione, per esempio, della vendita di beni comuni), valorizzerebbe la figura dell'amministratore, per la rilevanza esterna che lo stesso verrebbe ad avere, e allineerebbe finalmente l'Italia ai paesi europei, i cui ordinamenti questa capacità già prevedono.



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 locativa (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) 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 LEAF (già 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 tf 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 Gianturo, 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

21° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2011
La cedolare secca sugli affitti
Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Giorgio Spaziani Testa
1. La tassazione degli immobili prima della cedolare secca. 2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale. 3. Ambito di applicazione della cedolare. 4. Imposte sostituite. 5. Modalità applicative. 6. Sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. 7. Le nuove sanzioni.

IL CONDOMINIO NELLA RECENTE GIURISPRUDENZA DELLE SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Paolo Scalettaris
1. I mutamenti interpretativi in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali, approvazione e modifica delle tabelle millesimali e legittimazione processuale dell'amministratore.
2. Le conseguenze dei nuovi orientamenti sulla natura e sugli effetti del contratto concluso dal condominio.
3. Il patrimonio del condominio tra realtà e finzione. 4. Proprietà esclusiva e misura della contribuzione alle spese comuni. 5. La figura dell'amministratore tra autonomia e subordinazione all'assemblea.

BONIFICA Cause collettive sui contribuiti

Parlando a Pisa al convegno «I contribuiti di bonifica: questioni sostanziali e processuali» (promosso dalla Confedilizia di Pisa, dal gruppo giovani della stessa organizzazione e dal Coram-Coordinamento registri amministratori), il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: «La Sezione tributaria della Cassazione ha recentemente stabilito che anche nel processo tributario sono ammesse cause collettive su questioni di diritto, e non di fatto, comuni ai contribuiti. Il principio di diritto si applica, quindi, anche alle cause inerenti ai contribuiti di bonifica, cause che sono, come noto, di competenza delle Commissioni tributarie. Quello affermato dalla Cassazione è principio di grande civiltà giuridica, che nella specifica materia della bonifica apre la strada alle speranze di molti contribuenti, che si sono finora piegati, sentendosi così, a ragione, vittime di una denegata giustizia, a pagare contributi non dovuti solo perché avrebbero dovuto affrontare cause singole, vigendo nella specifica materia l'assurdo che la causa deve essere promossa non da chi pretende il pagamento (come avviene in tutti gli altri casi, anche di servizi pubblici) ma da chi contesta di dover pagare. In particolare, cause collettive potranno essere promosse da gruppi di contribuenti allorché si contesti di dover corrispondere il contributo consortile secondo il criterio, stabilito in via esclusiva o concorrente da molti Piani di classifica con l'incomprensibile avallo delle regioni, del reddito catastale e non dell'aumento di valore recato alla singola unità immobiliare da un'opera di bonifica, così come ha stabilito più di 15 anni fa una sentenza a sezioni unite della Cassazione che i consorzi di bonifica continuano a ignorare».