



All'interno

- CEDOLARE SECCA,
PRESSO LE CONFEDILIZIE
CALCOLO CONVENIENZA (pag. 3)
- I TEMI DEL CONVEGNO
DEL COORDINAMENTO LEGALI (7)
- Registrazione contratti
e dichiarazione redditi,
le sanzioni (12)
- Contributo di bonifica,
niente rendita catastale (12)
- Programma nazionale di riforma,
via il riferimento
alla tassazione sulla proprietà (13)
- Come opporsi
al marketing telefonico (13)
- Installazione di ascensori
nei condomini (17)
- Stato di diritto
e potere d'ordinanza (19)
- Osservatorio valori immobiliari,
ha valenza tributaria? (21)
- La cedolare? È per
i contratti agevolati (24)
- Federalismo fiscale,
per l'immobiliare urgono correttivi (25)
- Bonifica, possibili
anche ricorsi collettivi (25)
- La top 10 delle imposte
più odiate dagli italiani (28)



ABBIAMO OTTENUTO LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Vieni in Confedilizia, faremo due conti



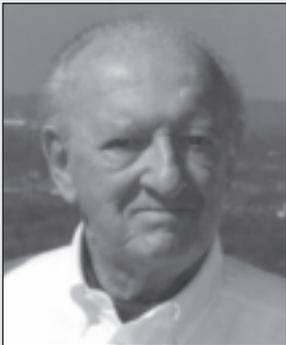
Quando serve, c'è

Il Presidente incontra Buttiglione

Il Presidente confederale ha incontrato l'on. Rocco Buttiglione, Vicepresidente della Camera dei deputati. Ha pure avuto un incontro con il dott. Mario Guidi, nuovo presidente di Confagricoltura (alla quale la nostra organizzazione è legata da un rapporto di convenzione). Insieme al Segretario generale Spaziani Testa, Sforza Fogliani ha poi incontrato il cons. Alfredo Storto e il cons. Maria Cristina Quiligotti, rispettivamente capo e vicecapo dell'Ufficio legislativo del Dipartimento per la semplificazione normativa della Presidenza del Consiglio dei ministri. Il Presidente confederale ha anche incontrato il prof. Francesco Moschini, segretario generale dell'Accademia di San Luca ed ha concluso con un intervento alla manifestazione svoltasi a Roma (Piazza Montecitorio) sull'apporto della proprietà edilizia all'Unità d'Italia. Ha quindi presieduto le riunioni della Giunta esecutiva e del Consiglio direttivo della Confederazione nonché l'Assemblea confederale. Alla Libreria editrice vaticana Sforza Fogliani ha assistito alla presentazione del libro di Angela Ambrogetti "Compagni di viaggio" (interviste al volo con Giovanni Paolo II).

A Pisa, il Presidente confederale ha svolto un intervento al Congresso - presieduto dal Presidente della locale Associazione territoriale avv. Gambini - sul tema "Contributi di bonifica: questioni sostanziali e questioni processuali", organizzato - oltre che dalla locale Confedilizia - dal locale Coram-Coordinamento Registro amministratori e dal Gruppo giovani della locale Associazione.

Viziano ci ha lasciato



Lo scorso 8 maggio è scomparso, all'età di 88 anni, l'ing. Attilio Viziano.

Presidente per 12 anni della Confedilizia, la rappresentò con indiscusso prestigio negli organismi internazionali (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare-UIPI con sede a Bruxelles - che presiedette - nonché il Comitato abitazioni dell'Onu, con sede a Ginevra, e l'European Property Federation-EPF, con sede pure a Bruxelles). Presidente per lungo ordine di anni anche dell'Associazione territoriale di

Genova, difese con spirito indomito i diritti di proprietà, e i valori che essa rappresenta, in anni particolarmente difficili.

La nostra Organizzazione piange la scomparsa di un uomo libero, forte nel carattere come nei principii. Resta per noi tutti un esempio di coerenza e di generosità nella difesa dei valori nei quali crediamo.

Alla sig.ra Mirella, al figlio ing. Davide, ai famigliari tutti, i sensi della più viva partecipazione al comune dolore.

Deducibili i contributi di bonifica

I contributi versati ai Consorzi di bonifica sono deducibili dal reddito ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) del Tuir, che prevede la possibilità di deduzione di "canoni, livelli, censi ed altri oneri gravanti sui redditi degli immobili che concorrono a formare il reddito complessivo, compresi i contributi ai consorzi obbligatori per legge o in dipendenza di provvedimenti della pubblica amministrazione".

Lo ha ribadito la Corte di cassazione con la sentenza n. 4788 del 28.2.'11, rigettando le contrarie eccezioni formulate dall'Agenzia delle entrate.

Mutuo rinegoziato, detraibili interessi da conto accessorio

I contribuenti che hanno rinegoziato un mutuo possono detrarre gli interessi passivi legati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'abitazione principale anche se vengono corrisposti o derivano da un conto corrente accessorio, nel limite massimo di 4mila euro.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 43/E del 12.4.'11.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Avviso di accertamento

L'"avviso di accertamento" è un atto impositivo con cui l'ufficio fiscale "accerta" formalmente una pretesa nei confronti del contribuente e che origina da una verifica unilaterale sulla presunzione di un debito. E' un atto, quindi, che non si basa su dati di fatto accertati da un terzo, con il quale l'ufficio fiscale solleva una semplice contestazione nei confronti degli interessati. I numeri lo confermano: in un Rapporto annuale della Guardia di Finanza di qualche anno fa - come riportato da *Italia Oggi* del 4.2.'11 - risultava, infatti, che più del 50% degli "accertamenti" è stato successivamente annullato dalla giustizia tributaria.

L'espressione "avviso di accertamento" dunque, nonostante rechi in sé un chiaro richiamo al termine "accertare", non ne condivide affatto lo stesso significato di "riconoscere come cosa certa" (*Vocabolario Treccani on line*), di "dare per certo" (*dizionario Zingarelli*).

Polizza anticalamità, scampato pericolo

La Confedilizia (e solo la Confedilizia) ha condotto negli ultimi anni una convinta battaglia avverso l'introduzione di una polizza obbligatoria contro le calamità naturali, ripetutamente richiesta da più parti e sostenuta anche in ambito governativo.

Ora, questo fronte può ritenersi chiuso. Come riferito su *Confedilizia notizie* di marzo, infatti, la scelta del legislatore è stata quella di attribuire ai Presidenti delle Regioni colpite da calamità naturali, in assenza di sufficienti disponibilità per coprire gli oneri conseguenti, la facoltà di prevedere - a carico dell'intera collettività interessata (e quindi, non dei soli proprietari, come sarebbe stato per la polizza) - aumenti dei tributi di loro competenza.

Resta tuttavia aperta e non risolta - deve rilevarsi - la questione dei Consorzi di bonifica e degli ingenti contributi che gli stessi ricevono dalla proprietà immobiliare (188 milioni di euro nel 2009) proprio per provvedere alla difesa dalle calamità naturali.

Vanoli Gabardi su ItaliaOggi

Il quotidiano economico *ItaliaOggi* ha dedicato un'intera pagina all'avv. Bruna Vanoli Gabardi, Responsabile del Coordinamento urbanistico Confedilizia.

La pagina - firmata da Benito Sicchiero - reca il titolo "L'avvocato controcorrente. Primo legale di una famiglia di ingegneri e tra le prime donne in aula a Milano. La carriera? Per merito, non per quote rosa". Illustrate vita, passioni e gusti dell'esperta di urbanistica.

Pietrolucci Presidente Confedilizia Lazio

L'arch. Paolo Pietrolucci è stato confermato Presidente della Federazione Lazio della Confedilizia. Vicepresidente l'ing. Amedeo Palombo.

Rinvio alla Corte UE dei diritti camerati

La Commissione tributaria provinciale di Benevento, con ordinanza n.475 del 2010, ha rimesso alla Corte UE la decisione circa la compatibilità del diritto camerale italiano con il diritto comunitario. Tale diritto, previsto dalla normativa italiana, non è infatti parametrato al costo del servizio reso, tant'è che esso è destinato al finanziamento di una serie di attività rese dalle Camere di commercio, anche estranee a quelle deputate alla conservazione degli albi e dei registri nei quali le imprese devono chiedere l'iscrizione.

Cedolare, riunioni a Roma e Piacenza

La Confedilizia ha organizzato due riunioni per i quadri operativi delle Associazioni territoriali aderenti, in materia di cedolare secca. Sono stati illustrati tutti i risvolti pratici della nuova normativa.

Le riunioni si sono tenute a Roma e a Piacenza.

Le relazioni sono state svolte - oltre che dal Segretario generale e dal dott. Dario dal Verme - dal dott. Roberto de Salvo e dal dott. Luigi Sansone.

La base delle virtù

Per comportarsi da persona moralmente virtuosa un essere umano deve godere della protezione di certi diritti fondamentali, come la vita, la libertà e la proprietà, e dei più specifici diritti relativi.

Tibor R. Machan

Cedolare secca, Spaziani Testa sul Corriere tributario

“Cedolare secca sugli affitti: prima osservazioni dopo il provvedimento attuativo”: è il titolo dello studio del nostro Segretario generale avv. Giorgio Spaziani Testa che apre il n.18 (2 maggio '11) della prestigiosa rivista *Corriere tributario*. Vengono affrontati diversi profili critici del nuovo regime fiscale.

L'Agenzia del territorio si appoggia ai geometri per scovare le case fantasma

Siglato un protocollo d'intesa tra Agenzia del territorio e Cngg (Consiglio nazionale geometri e geometri laureati). L'accordo prevede la collaborazione dei geometri nell'attribuzione della rendita catastale presunta agli immobili mai dichiarati in Catasto, per i quali i contribuenti non hanno provveduto all'adempimento spontaneo entro il 30 aprile 2011.

I geometri effettueranno i sopralluoghi provvedendo anche a stilare una scheda tecnica con gli elementi per la determinazione della rendita.

CHI LEGGE QUESTE PAGINE
È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO
SU TUTTE
LE NOVITÀ

D.L. sviluppo e Codice turismo, ne parleremo

Il Governo ha approvato un decreto-legge contenente diverse misure finalizzate allo sviluppo e al rilancio dell'economia. Ne daremo conto su *Confedilizia notizie* quando il provvedimento sarà divenuto definitivo.

Il Governo ha inoltre approvato in seconda lettura e quindi in via definitiva – un decreto legislativo in materia di turismo, contenente anche norme regolanti le locazioni di appartamenti ad uso turistico. Al momento di andare in macchina non è disponibile il testo definitivo del provvedimento, non ancora pubblicato in Gazzetta. Ne daremo conto sul prossimo numero di *Cn*.

Cedolare secca, presso le Confedilizie locali il programma di calcolo della convenienza

La Confedilizia ha messo a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti un programma informatico per il calcolo della convenienza della cedolare secca sugli affitti.

Il programma realizzato dalla Sede centrale – che è accompagnato da una guida operativa – consente di valutare, caso per caso, l'influenza che la scelta dell'uno o dell'altro trattamento fiscale del canone di locazione determina sul complessivo carico fiscale del proprietario.

Come noto, infatti, sulla valutazione della convenienza della scelta del regime della cedolare secca incidono diversi fattori: i differenti canoni applicabili ai contratti liberi e a quelli agevolati; l'ammontare del reddito che il locatore ricava da fonti diverse dall'immobile locato (es.: reddito da lavoro) e la relativa aliquota Irpef applicabile in ragione dello scaglione di appartenenza; l'aliquota dell'addizionale regionale e quella dell'addizionale comunale Irpef, variamente stabilite dagli enti impositori; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario. Fattori ai quali deve aggiungersi quello costituito dall'aggiornamento del canone, la cui applicazione deve essere sospesa per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione per la cedolare secca. Ugualmente, andrà ovviamente considerato che l'esclusione dei redditi da locazione dal reddito complessivo potrà in qualche caso determinare una diminuzione dell'aliquota applicabile ai residui redditi.

CECOLARE SECCA

Vanno valutati i canoni sulla base degli Accordi locali

Fra gli elementi da tenere presenti, quando si affronti la scelta per la cedolare secca, specie riguardo a un contratto da stipulare, c'è l'importo del canone dei contratti agevolati (volgarmente detti “concordati”).

Com'è noto, i canoni, in tale tipologia contrattuale, sono fissati da locatore e conduttore all'interno di fasce di oscillazione individuate negli Accordi locali, sottoscritti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato. È quindi indispensabile consultare il testo integrale dell'Accordo di riferimento per l'immobile di proprio interesse (rivolgendosi alla locale sede territoriale della Confedilizia), per disporre di tutti gli elementi necessari per valutare il canone. È pure importante verificare se le fasce di oscillazione previste nell'Accordo locale siano o no aggiornabili.

Si ricorda che i contratti agevolati sono stipulabili, oltre che in tutti i Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa (in cui godono delle agevolazioni fiscali erariali), anche in tutti gli altri centri. Infatti il proprietario potrebbe trovare utile l'agevolazione sull'Ici che fosse stata decisa dal Comune interessato oppure anche soltanto avere interesse per la minor durata contrattuale. Proprio perché i contratti agevolati sono stipulabili in tutti i Comuni, ma non per tutti è stato sottoscritto un Accordo locale, è stato a suo tempo emanato un decreto ministeriale (14.7.'04, in *G. U.* n. 266 del 12.11.'04, cfr. *Cn* dic. '04), che consente di prendere come riferimento l'Accordo sottoscritto nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale.

Cedolare secca, su internet il provvedimento attuativo

Nel caso di immobili in comproprietà, l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata distintamente da ciascun proprietario-locatore, compilando l'apposito modello. E l'opzione esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

Sempre in caso di comproprietà, i locatori che non esercitano l'opzione per l'applicazione della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

Queste alcune delle indicazioni contenute nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate – scaricabile dal sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) – attuativo della cedolare secca sugli affitti.

Fra le altre indicazioni presenti nel provvedimento dell'Agenzia, si segnala poi quella secondo la quale, nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto immobili per i quali viene esercitata l'opzione per la cedolare e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili.

Il provvedimento stabilisce inoltre che l'opzione per la cedolare vincola il locatore all'applicazione del nuovo regime “per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima”. Tuttavia, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta, mentre resta salva la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nelle annualità successive.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 328%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo email a confedilizianotizie@confedilizia.it



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tarsu per i bed and breakfast

La Commissione provinciale tributaria di Lecce, con sentenza n. 118 del 21.5.'11, ha stabilito che la tassa rifiuti relativa ai bed and breakfast non può essere determinata con le stesse modalità di quella dovuta dagli alberghi, in quanto le due fattispecie non sono assimilabili ai fini del tributo in questione. Tale assimilazione era stata operata dal Comune di Lecce e da ciò era generato il contenzioso di cui alla sentenza citata.

La Commissione ha nell'occasione evidenziato che quello che deve rilevare ai fini di una corretta classificazione della vicenda è la produzione dei rifiuti. E da questo punto di vista è innegabile – secondo i giudici – che un B&B è strutturato come un'abitazione ed anzi, data la saltuarietà dell'occupazione da parte degli ospiti nonché il mancato utilizzo di ambienti come la cucina per la preparazione dei pasti, produce meno rifiuti di un'abitazione. Questa considerazione comporta che non si possa assimilare la struttura in questione a quella alberghiera, che di solito paga una Tarsu maggiorata rispetto alle abitazioni proprio perché si ritiene che la struttura in sé – comprensiva non solo delle camere degli ospiti, ma di tutta una serie di spazi comuni aperti al pubblico – produca una maggior quantità di rifiuti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Definizione del reddito del datore di lavoro agricolo

Il Ministero dell'interno, con circolare n. 3080 del 21.4.'11, ha dato conto di un parere dell'Agenzia delle entrate relativo alla soglia minima di reddito richiesta ai datori di lavoro domestico che siano imprenditori agricoli e che abbiamo presentato istanza di regolarizzazione per un dipendente domestico nel settembre 2009 (legge n. 102/09).

Questi ultimi, infatti, determinano il proprio reddito agrario su base catastale, e non raggiungono quasi mai la soglia minima di reddito richiesta per la definizione delle procedure di emersione. L'Agenzia delle entrate ha valutato che possano ritenersi rilevanti per il datore di lavoro titolare di azienda agricola anche altri indici di ricchezza. In particolare, nella valutazione del reddito di un datore di lavoro titolare di impresa agricola, è possibile fare riferimento ad indici di capacità economica di tipo analitico con rinvio ad altri ambiti tributari. Tali elementi potrebbero essere ricavati dai dati risultanti dalla dichiarazione Iva, prendendo in considerazione il volume di affari al netto degli acquisti, o dalla dichiarazione Irap, tenendo conto anche dei contributi comunitari eventualmente ricevuti dall'agricoltore e debitamente documentati dagli organismi erogatori.

Il Ministero dell'interno esprime l'avviso che il criterio di valutazione che il criterio di valutazione del reddito individuato per la valutazione delle domande di emersione dal lavoro irregolare per i titolari di aziende agricole possa essere esteso a tutte le procedure di competenza dello Sportello Unico per l'Immigrazione che richiedono la valutazione del reddito ai fini del nulla osta all'assunzione di cittadini stranieri.

Nuovi valori per le indennità erogate alle lavoratrici domestiche in maternità

Con la circolare n. 69 del 20.4.'11, l'Inps ha comunicato che sono variate le retribuzioni convenzionali orarie previste per l'astensione obbligatoria e l'interdizione anticipata dal lavoro per maternità delle lavoratrici domestiche.

I nuovi valori vanno da euro 6,50 per la prima fascia contributiva fino a 24 ore di lavoro settimanali, ad euro 7,34 per la seconda fascia contributiva e ad euro 8,95 per la terza, mentre, per rapporti di lavoro superiori a 24 ore settimanali, l'importo orario è pari ad euro 4,72.



UIPI

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

Proposta di direttiva sui contratti di credito relativi ad immobili residenziali

Le Commissioni parlamentari Finanze e Politiche dell'Unione europea dovranno esprimere il loro parere in merito ad una proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali.

Per diversi anni la Commissione europea si è impegnata in un riesame globale dei mercati Ue dei mutui ipotecari residenziali, allo scopo di garantire un buon funzionamento del mercato unico. La proposta nasce nel contesto degli sforzi intesi a creare un mercato interno del credito ipotecario e mira ad un duplice obiettivo: in primo luogo, creare un mercato unico efficiente e competitivo nel quale i consumatori, i creditori e gli intermediari del credito possano godere di un elevato livello di protezione, promuovendo la fiducia dei consumatori, la mobilità dei clienti, l'attività transfrontaliera degli intermediari del credito e la parità di condizioni, rispettando nel contempo i diritti fondamentali sanciti nella Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea; in secondo luogo, a promuovere la stabilità finanziaria, garantendo che i mercati del credito ipotecario operino in maniera responsabile.

Il mercato dei crediti ipotecari Ue ha dimensioni significative. Nel 2008 lo stock dei mutui ipotecari residenziali in essere nell'Unione era pari a quasi 6 miliardi di euro, ossia circa il 50% del Pil dell'Ue. Il mercato dei crediti ipotecari è di importanza essenziale anche per milioni di cittadini europei che stanno attualmente rimborsando un credito ipotecario e per gli aspiranti proprietari immobiliari.

L'Uipi nell'European Housing Forum

L'Uipi ha aderito all'European Housing Forum. L'Ehf, che partecipa all'intergruppo del Parlamento europeo Urban, riunisce i principali operatori del settore, tra i quali: Rics-Royal Institution of Chartered Surveyors; Iut-International Union of Tenants (inquilini); Cecodhas-The European Network for Social Housing Providers; Enhre-European network for Housing Research (Rete europea per la ricerca di alloggi); Uepec-European Union of Developers and House Builders (Unione europea di promotori e costruttori).

Istituito nel 1997, a seguito dell'adozione di una risoluzione del Parlamento europeo sugli alloggi, il Forum organizza seminari tematici e conferenze, volti a promuovere l'importanza del settore immobiliare in Europa e a far sì che, tra i politici europei, ci sia piena consapevolezza dell'impatto crescente che le decisioni dell'Ue rivestono sulle politiche abitative nazionali.

A Vienna il 41° Congresso internazionale

Si terrà a Vienna nei giorni 20-22 maggio il Congresso internazionale dell'Uipi, che avrà come tema "Investimenti immobiliari in Europa: andamento, costi e profitti" (cfr. Cn 11/10).

Tra gli interventi programmati per la quarantunesima edizione del Congresso, oltre a quello del Ministro dell'economia austriaco, si segnalano: "L'unificazione europea della normativa sulla proprietà e sulla locazione", del prof. Helmut Ofner (Università di Vienna); "Legge sulle locazioni, un ostacolo agli investimenti immobiliari", del prof. Andreas Kletecka (Università di Salisburgo); "Tassazione come incentivo agli investimenti?", dell'ing. Walter Sting.

Info: www.uipi.com



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Regolamento da correggere

Il regolamento predisposto per i Fondi immobiliari, è da correggere. Lo ha sottolineato Mario Breglia, presidente di *Scenari immobiliari*.

Quasi tutta la presenza degli investitori internazionali, ha detto Breglia, «passa attraverso i Fondi, però l'insieme di queste norme che ci troviamo ad affrontare, che vanno a toccare l'operatività delle assicurazioni e dei grandi operatori, e l'attività delle sgr, potrebbero bloccare il nostro settore per anni, e sarebbe un suicidio»

L'immobiliare e le banche

L'Aspesi, che rappresenta le società immobiliari operative, ha rilevato una crescente disagio tra le sue Associate nei rapporti con gli Istituti bancari, disagio maggiore in questi ultimi mesi che non nel momento peggiore della grande crisi tra il 2008 e il 2009. Molte "voci" si rincorrono, tra segnali di riapertura del sistema bancario verso il *real estate* e difficoltà sempre nuove ricollegate ora agli *stress test*, ora ai parametri di Basilea 3.

Il settore immobiliare, essendo fortemente *capital intensive* (l'immobile, per definizione, è un bene durevole e pesante), necessita di un'assistenza costante della finanza e, in particolare, il sistema bancario – nella visione degli operatori immobiliari – dovrebbe svolgere in tempi di crisi un ruolo di fluidificazione del mercato immobiliare ad evitare situazioni di grave rigidità delle imprese, se non addirittura di crollo del mercato con rischi molto forti per l'economia e per la stessa società.

Questo tema del rapporto Banche-Imprese immobiliari e di costruzione – con la non secondaria appendice del finanziamento agli acquirenti tramite lo strumento del mutuo ipotecario – è stato discusso nel seminario – organizzato da Aspesi – di confronto tra il settore bancario e l'attività immobiliare dal titolo "L'immobiliare e le banche: la fine di un amore o l'inizio di una nuova storia?".

In apertura dell'incontro, il Presidente di Aspesi Federico Filippo Oriana ha rilevato come "la crisi internazionale sia in realtà finanziaria e non immobiliare, causata da prodotti finanziari tossici nei quali l'immobile mutuato era (quando c'era o veniva dichiarato esistere) solo un lontano sottostante "levereggiato" talvolta da 1 a 10.000". "Il problema – ha aggiunto Oriana – è che l'immagine diffusa è che si sia trattato a livello internazionale di una crisi causata anche dagli immobili. Questa convinzione – per quanto errata, totalmente o parzialmente – ha determinato reazioni specifiche da parte dei regolatori, siano essi Governi o banche centrali o *agencies* (tipo Antitrust o autorità di Borsa), fino alle istituzioni internazionali come le Nazioni Unite o la Ue. Reazioni concretizzate in regole finanziarie, bilancistiche e tributarie molto penalizzanti per il nostro settore".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cedolare secca, si apre il mercato

In occasione dell'entrata in vigore della cedolare secca, la Fiaip saluta "una vittoria che arriva dopo tanti anni di battaglie parlamentari comuni a fianco della Confedilizia".

"Riteniamo – ha dichiarato il Presidente Paolo Righi – che con questo provvedimento i proprietari che beneficeranno dello sgravio saranno incentivati a mettere sul mercato nuovi immobili, mentre gli inquilini allo stesso tempo avranno più scelta tra le offerte immobiliari".

L'aumento dei tassi e la ripresa

La Banca centrale europea ha alzato di un quarto di punto il tasso di riferimento principale in Europa, portandolo dopo quasi tre anni all'1,25%, dal minimo storico dell'1%.

"E' la prima stretta monetaria varata dal Consiglio direttivo della Banca centrale europea da metà del 2008 – sottolinea Samuele Lupidii, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega alla mediazione creditizia – ampiamente prevista dal mercato, tanto che le avvisaglie di questi rialzi avevano già investito il tasso Euribor".

Fiaip ricorda che è la prima variazione dal 7 maggio 2009, quando cioè la Bce portò il livello dei tassi al minimo storico, all'1%. Il vero nodo da sciogliere è perché la Bce abbia deciso, solo ora, un rialzo dei tassi. Notoriamente al Board di Eurotower sta a cuore il controllo delle spinte inflazionistiche ma – secondo la Fiaip – andava fatta una lettura più attenta dei dati macro e microeconomici.

"Un aumento dei tassi – aggiunge Lupidii – in questo momento rischia di vanificare gli sforzi di ripresa che sono in atto. Le spinte inflazionistiche derivano in gran parte dagli aumenti dovuti al rincaro per l'energia, non certo per la ripresa sfrenata dei consumi «sani». Un Pil al + 1,1% nel primo trimestre non può essere mortificato da un aumento dei tassi d'interesse".

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La vendita entro 5 anni dalla successione non coinvolge tutti i beni vincolati

L'art. 13, c. 4, del d.lgs. n. 346/90 va interpretato nel senso che l'alienazione in tutto o in parte dei beni culturali di cui allo stesso art. 13, c.1, prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione, determina l'inclusione nell'attivo ereditario del solo bene alienato e non anche degli altri beni culturali vincolati presenti nell'asse ereditario.

Così si è espressa la Corte di cassazione, con la sentenza n.7362 del 31.3.'11.

Targa per facciate dimore storiche

La Sede centrale dell'ADSI si è attivata per la realizzazione di una targa da apporre sulla facciata della dimora storica associata così da identificarla come appartenente a proprietà aderente all'ADSI. Per maggiori informazioni può essere contattata la Sede centrale, in persona di Lucia Calabrese (tf. 06/6832774).

Pubblicazioni sul sito

Sul sito Internet dell'ADSI (www.adsi.it), nella sezione "Pubblicazioni", è possibile consultare l'archivio storico di tutte le riviste pubblicate dall'Associazione, dal primo numero, edito nel 1985, sino al 2010. Ogni periodico, corredato della relativa scheda descrittiva degli articoli pubblicati e della copertina di riferimento, potrà essere interamente consultato online, scaricando i file in formato pdf delle riviste.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust simulati

La Corte di cassazione, con sentenza n. 13276 del 30.3.'11, ha rigettato il ricorso avverso l'ordinanza del Giudice delle indagini preliminari del Tribunale di Como che aveva disposto il sequestro preventivo, finalizzato alla confisca per equivalente, dei beni di un soggetto indagato di associazione per delinquere.

Il ricorrente aveva eccepito l'illegittimità del sequestro in quanto tra i beni oggetto di misura cautelare vi erano quattro terreni conferiti in trust in un momento antecedente alla presa di coscienza da parte dell'uomo delle indagini sul suo conto.

Nella sentenza citata, la Cassazione ha rilevato che la perdita della disponibilità da parte del disponente di quanto questi abbia conferito in trust costituisce un presupposto essenziale, in mancanza del quale il trust deve considerarsi nullo e non produttivo dell'effetto segregativo che gli è proprio.

Nella fattispecie, l'indagato, disponente del trust, risultava essere anche trustee e continuava, pertanto, ad amministrare i beni conservandone la piena disponibilità, senza vincoli né obblighi nell'esercizio dei suoi poteri e senza alcun controllo da parte dei beneficiari. La Cassazione ha quindi affermato che sussistono gli elementi per ritenere che il trust sia stato, nel caso in questione, un "mero espediente per creare un diaframma tra patrimonio personale e proprietà costituita in trust, con evidente finalità elusiva delle ragioni creditorie di terzi, comprese quelle erariali", aggiungendo che è irrilevante il fatto che il trust sia stato costituito quando ancora le indagini non erano note all'indagato. Pertanto, i beni conferiti in trust non possono in questo caso considerarsi distinti dal patrimonio personale dell'indagato.

Inoltre, l'art. 11 della legge n. 146 del 2006 afferma che "qualora la confisca delle cose che costituiscono il prodotto, il profitto o il prezzo del reato non sia possibile, il giudice ordina la confisca di somme di denaro, beni od altre utilità di cui il reo (in questo caso l'indagato) ha la disponibilità, anche per interposta persona fisica o giuridica, per un valore corrispondente a tale prodotto, profitto o prezzo".

La Corte, rigettando le censure del ricorrente, ha in sostanza riconosciuto la legittimità della confisca dei beni conferiti in un trust avente le caratteristiche di un negozio giuridico simulato (sham trust): in pratica un trust inesistente. L'orientamento della Cassazione ha, in conclusione, definitivamente chiarito che l'"effetto segregativo" di un trust viene meno ogni qualvolta questi rientri nell'area del mandato fiduciario o dell'interposizione.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivi protagonisti della Settimana della cultura

Anche quest'anno, durante lo svolgimento della settimana della cultura (dal 9 al 17 aprile), molteplici sono stati gli avvenimenti che hanno visto protagonisti archivi privati.

Si segnalano, tra gli altri, la manifestazione dell'Archivio di Stato di Piacenza dal titolo "Due famiglie e un castello: i Morando e i Casati Rollieri"; il concerto tenuto presso l'Archivio di Stato di Asti (Coro Musica dolce); la mostra documentaria "La presenza e il ruolo dei segretari comunali dall'istituzione della Provincia di Nuoro al Dopoguerra" dell'Archivio di Stato di Nuoro, quella dell'archivio di Palermo dal titolo "Palermo, la Sicilia e il nuovo Stato nazionale. 1860-1866" nonché quella di Cagliari dal titolo "... Facciam tutti una sola famiglia..."; l'incontro di studio "Giornata Risorgimento. Appunti e percorsi tra le carte d'Archivio", organizzato dall'Archivio di Stato di Bologna nonché il seminario di incontro e formazione sul tema "Un futuro per il presente. Politiche, strategie e strumenti della conservazione digitale", tenuto presso l'Archivio di Stato dell'Emilia Romagna.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Catasto e fabbricati rurali

La rivista "Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente" (n. 11/10) pubblica un esauriente studio di Luigi Cenicola dal titolo "L'inquadramento catastale dei fabbricati rurali secondo la Cassazione".

BELL'ITALIA

"Il flop delle eco-buste, così fragili e sottili che già tutti le odiano"
"Bocciate dai consumatori dopo soli tre mesi. Una scomodità che costa 30 centesimi in più".
(il Giornale 5.4.'11)

Gli sprechi degli enti locali

25 mila euro. E' la somma stanziata dalla Regione Puglia per la realizzazione di "un campo di marijuana" da impiegare "per produrre olio" e da mostrare "alle scolaresche in gita", allo scopo di renderle partecipi "dell'utilità e delle potenzialità" di questo tipo di coltura.
(Liberò 30.5.'11)

Gli sprechi degli enti lirici/1

"Tra gli istituti sindacali di cui godono i seimila dipendenti" degli enti lirici si annoverano "le indennità di «umidità», di «armi finte» e (basta una parola straniera nei testi) di «lingua»". Ma non finisce qui. Nell'elenco figurano anche l'«indennità di cornetta» (percepita dai suonatori di questo strumento "soltanto perché è diverso dalla tromba") e perfino l'«indennità di frac».
(Corriere della Sera 26.3.'11)

Gli sprechi degli enti lirici/2

"68,8 milioni di euro". E' quanto è costato nel 2009, con una media procapite di "75.180 euro", il personale del Teatro alla Scala di Milano.
(Corriere della Sera 26.3.'11)

Gli sprechi degli enti lirici/3

"Nel 2007 il costo del personale, voce che rappresenta il 70% della spesa degli enti lirici, ha assorbito 343 milioni di euro, più del triplo dell'incasso dei biglietti (100 milioni)".
(Corriere della Sera 26.3.'11)

"L'Italia degli sperperi"

"Sono tutte al Sud le città con i bilanci in rosso: le entrate fiscali sono inferiori alla media nazionale mentre le uscite di gran lunga superiori. Napoli in vetta alla classifica: spende il doppio di quello che incamera. Nella top ten anche Palermo, Catania e Cosenza".
(il Giornale 27.4.'11)

Perché sono preziosi il controllo e l'assistenza dell'Associazione in sede di stipula dei contratti di locazione

L'esperienza quotidiana ed il contatto continuo con la realtà del mondo delle locazioni conferma ogni giorno di più l'opportunità - anzi: la vera e propria necessità - che i contratti di locazione che vengono stipulati dagli associati vengano sottoposti, prima della firma, all'esame dell'Associazione, e ciò anche soltanto per un semplice controllo.

Questa è una constatazione che - nel nostro operare quotidiano - abbiamo occasione sempre più spesso di fare.

Troppe volte - e sempre più frequentemente - abbiamo occasione di constatare come i contratti di locazione che vengono stipulati senza il previo controllo dell'Associazione presentino clausole o anche semplicemente frasi o parole che possono portare pregiudizio alla posizione del locatore. Il controllo da parte dell'Associazione non costa nulla e garantisce molta maggiore tranquillità e sicurezza.

Anche nel caso in cui il contratto venga predisposto da un'agenzia immobiliare o da un professionista il controllo da parte dell'Associazione può essere comunque prezioso. Ogni giorno - ripetiamo - abbiamo occasione di prendere visione di contratti che contengono errori, sviste, omissioni: contratti dai quali derivano danni o comunque problemi per i proprietari.

Si pensi - per esempio - all'opportunità che ogni qualvolta venga stipulato un nuovo contratto che rinnovi la locazione con il vecchio inquilino venga sottoscritto un accordo circa la definizione o la chiusura del precedente rapporto locativo: si tratta di un aspetto rispetto al quale da parte dell'Associazione c'è sempre molta attenzione (e ciò perché possono presentarsi - ove non venga stipulato un accordo a chiusura del vecchio rapporto - conseguenze gravissime soprattutto sul piano economico per il proprietario).

Si pensi - per fare un altro esempio - all'opportunità che nello stipulare i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo agevolati si preveda l'obbligo del conduttore di trasferire la residenza nell'immobile locato (si tratta di un profilo del rapporto che presenta decisiva rilevanza sul piano dell'applicazione delle agevolazioni Ici).

Si pensi - ancora - all'opportunità che il contratto di locazione richiami il regolamento del condominio ovvero il regolamento degli inquilini presenti nello stabile: anche con riferimento a questo profilo l'esperienza insegna che i problemi che possono derivare per i proprietari che non abbiano avuto l'avvertenza di inserire nel contratto le clausole da noi consigliate possono essere numerosi e gravi.

Quelli ora accennati sono solamente alcuni dei tanti profili - che per lo più vengono ignorati o comunque trascurati - che possono dare luogo a gravissimi pregiudizi per i proprietari, profili rispetto ai quali la nostra Associazione, anche perché ha come obiettivo proprio e solamente quello della tutela della posizione del proprietario, presta sempre grande attenzione. Il ricorso al semplice controllo dell'Associazione - si ripete - è indispensabile.

Esistiamo ed operiamo proprio per fare l'interesse dei proprietari: è importante che gli associati - nel loro interesse - tragano vantaggio ed utilità dall'esistenza dell'Associazione.

avv. Paolo Scalettaris
presidente Ape Udine
vicepresidente nazionale

Immobili storico-artistici, regime sostitutivo (non, esenzione o riduzione d'imposta)

La norma di cui all'art. 11, comma 2, L. n.415 del 1991 "individua per gli immobili storico-artistici una sorta di regime tributario sostitutivo prevedendo non un'esenzione o una riduzione di imposta (secondo una fissata percentuale), bensì una peculiare modalità di imposizione astrattamente determinata senza alcun rapporto con il valore reale (locativo o fondiario) del bene tassato, dato che il reddito dei predetti immobili è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato" (Cass. n.2352 del 2009, in motivazione e Cass. sez. unite n.5518, del 2011).

SAPERNE DI PIÙ

Wikipedia

Che cos'è Wikipedia? La risposta può leggersi sullo stesso sito italiano di Wikipedia (it.wikipedia.org), nel quale è precisato che si tratta di "un'enciclopedia online, collaborativa e gratuita" – disponibile "in oltre 270 lingue" – che "affronta sia gli argomenti tipici delle enciclopedie tradizionali sia quelli presenti in almanacchi, dizionari geografici e pubblicazioni specialistiche". La sua caratteristica fondamentale – prosegue ancora il sito – è che è "liberamente" modificabile: "chiunque", pertanto, può intervenire "sulle voci esistenti o crearne di nuove". Per far ciò – viene tuttavia precisato – occorre rispettare alcune regole basilari: "la voce", anzitutto, deve essere "considerata di argomento enciclopedico" (tale non sarebbe, ad esempio, allorché trattasse "di un personaggio sconosciuto"); inoltre, non deve essere "promozionale", "troppo corta", né essere "stata copiata da un altro sito o da una enciclopedia". Banditi sono pure gli atti di "vandalismo", come, ad esempio, la "creazione di voci prive di senso" o dal contenuto "goliardico", oppure, ancora, l'"inserimento di insulti o ingiurie", ovvero di contenuti comunque volti a "compromettere l'integrità di Wikipedia".

A verificare il rispetto delle regole anzidette sono, oltre che gli stessi utenti, anche i cosiddetti "amministratori", utenti anch'essi, ma che sono stati votati dalla "comunità" con lo specifico compito di controllare i contenuti di Wikipedia oltre che di dirimere eventuali questioni che possono sorgere attorno ad un determinato argomento.

Allo stato, la versione italiana del sito di Wikipedia conta 102 amministratori e accoglie circa 789mila voci.

IN G.U.

Fonti rinnovabili

Il S.O. n. 81/L alla Gazzetta ufficiale n. 71 del 28.5.11 pubblica il Decreto legislativo 5.5.11 n. 28 dal titolo "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

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.

Questioni specifiche

Scaletta-quesiti

1. Esercizio dell'opzione: modalità, durata, revoca, effetti.
2. "Sospensione" dell'aggiornamento del canone: la comunicazione del locatore preventiva all'esercizio dell'opzione anche in rapporto alle varie modalità di esercizio dell'opzione; sua efficacia ed invalidità.
3. "Sospensione" dell'aggiornamento del canone: clausole di aggiornamento secondo indici diversi da quello Istat, clausole relative a canoni differenziati e crescenti ("a scaletta"), clausole relative a diminuzioni del canone, anche a fronte di opere.
4. Contitolarità sull'immobile locato del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento: conseguenze in caso di diverse scelte in merito all'opzione per la cedolare, effetti della sospensione dell'aggiornamento del canone.
5. Non applicabilità della cedolare alle locazioni effettuate nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni: portata dell'esclusione. Applicabilità o meno della cedolare al contratto di foresteria.
6. Le sanzioni "civilistiche" di cui all'art. 3, comma 8, del d.lgs. n. 23/11: ambito di applicazione, aspetti di costituzionalità.
7. Mancata registrazione nei termini di un contratto di locazione abitativo: conseguenze dopo la registrazione su canone e durata.
8. Mancata registrazione nei termini di un contratto di locazione abitativo: la sorte delle prestazioni già eseguite, l'eventuale azione di ripetizione e la richiesta di indennizzo.
9. Le ipotesi di contratti registrati per importi inferiori a quelli effettivi e dei comodati fittizi: necessità di accertamento giudiziale ed efficacia del giudicato.
10. La reviviscenza della sanzione della nullità del contratto per inadempimenti di natura fiscale di cui all'art. 1, comma 546, della legge n. 311/04: ambito di applicazione, stato della giurisprudenza, possibili riverberi sui contratti ad uso diverso dall'abitativo.

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.

Questioni specifiche

Scaletta-quesiti

1. La sentenza di condanna del condominio al pagamento di una somma e la liquidità del credito nei confronti dei singoli condòmini nella prospettiva della parziarietà delle obbligazioni.
2. Le ipotesi di opposizione all'esecuzione da parte dei singoli condòmini.
3. Gli strumenti a disposizione del creditore del condominio per determinare la quota a carico del singolo condòmino.
4. Approvazione e revisione delle tabelle millesimali di proprietà e di riparto delle spese.
5. La disciplina della modifica delle tabelle millesimali contrattuali e assembleari.
6. La legittimazione processuale nell'azione di revisione delle tabelle millesimali.
7. La legittimazione passiva dell'amministratore: limiti.
8. La legittimazione attiva dell'amministratore: limiti.
9. Il dissenso alle liti nelle controversie rientranti ed in quelle esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore.
10. La delibera di ratifica dell'operato dell'amministratore e l'art. 182 c.p.c.

Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare le Confedilizie locali.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

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

Cedolare secca, ecco come si applica

Con l'emanazione, in coincidenza con l'entrata in vigore del d.lgs. n. 23/11, del provvedimento attuativo dell'Agenzia delle entrate 7.4.'11, è diventata compiutamente esecutiva la cedolare secca sugli affitti. Di seguito si riportano le principali disposizioni operative contenute nel provvedimento dell'Agenzia.

Come si esercita l'opzione

Chi intende avvalersi del regime della cedolare può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il modello semplificato Siria (esclusivamente telematico) oppure il nuovo modello 69.

Il modello Siria può essere utilizzato solo se: il numero dei locatori e dei conduttori non è superiore a tre; tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca; si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre; tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita; il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Durata dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione venga esercitata per le annualità successive.

Revoca dell'opzione

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Come si versa l'imposta

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'Irpef (acconto e saldo). Per il 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell'85%; a partire dal 2012, nella misura del 95%.

Il versamento dell'acconto deve essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef. Quindi, se l'importo dovuto è inferiore a euro 257,52, in un'unica soluzione, entro il 30.11.'11; se l'importo dovuto è superiore a euro 257,52, in due rate, di cui: la prima, del 40%, entro il 16.6.'11 (oppure entro il 18.7.'11 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse); la seconda, del restante 60%, entro il 30.11.'11.

L'acconto non è dovuto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento. In particolare: l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno; l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre. L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

A partire dal 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Disciplina transitoria per il 2011

La scadenza del 6 giugno

La cedolare si applica, per il periodo di imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche se scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 7.4.'11.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7.4.'11, nonché per i contratti ancora in corso al 7.4.'11, per i quali è già stata eseguita la registrazione, e per i contratti prorogati per i quali è già stata effettuato il pagamento dell'imposta di registro, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012. Non si rimborsano le imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto, per il periodo d'imposta 2011, al versamento dell'acconto della cedolare, ove dovuto. L'applicazione della cedolare in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti registrati a partire dal 7.4.'11, l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto al 7.4.'11, l'opzione si esercita con il modello 69.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7.4.'11 e il 6.6.'11 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6.6.'11.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7.4.'11 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro, l'opzione per la cedolare si può esprimere entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69, e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca relativa all'anno 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e il locatore è tenuto al versamento dell'acconto, se dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione dei soci - oltre che per effettuare i calcoli di convenienza del regime della cedolare secca - per fornire ogni assistenza ai fini dell'esercizio dell'opzione e dell'effettuazione dei versamenti dell'imposta.

PAROLE SANTE

Sprechi Comuni

“Dei politici coraggiosi dovrebbero dire che interi capitoli di spesa pubblica andrebbero eliminati per recuperare risorse. Per esempio: perché gli enti locali organizzano mostre, iniziative culturali e manifestazioni? Si metta la regola che non possono più organizzarle neanche una. Non è il loro mestiere. Tutelare il patrimonio culturale è un conto, ma organizzare eventi non c'entra nulla”.

Alberto Mingardi, Direttore generale Istituto Bruno Leoni, intervista a *La stampa* (19.4.'11).

Bonifica grottesca

“Sopravvivono tasse grottesche e fuori dal tempo: qualcuno sa che è ancora in vigore la tassa sulle paludi istituita nel 1904? Lo sanno senz'altro i milioni di cittadini che la pagano anche se i loro immobili sorgono in zone ormai bonificate da anni e anni”.

Roberto Petri, *la Repubblica* (18.4.'11).

RECENSIONI

Legislazione dei Beni culturali: quale insegnamento nella Università italiana?, a cura di Maria Giovanna Sarti, coordinamento di Marisa Dalai Emiliani, iacobelli ed., pp. 110

Sono raccolti gli atti di un convegno, ricco di documenti, proposte e riferimenti allo specifico insegnamento universitario.

Luciano Monzali, *Il sogno dell'egemonia*, Le Lettere ed., pp. 150

Il ruolo dell'Italia nell'Europa centrale dallo scoppio della prima guerra mondiale al dissolvimento della Jugoslavia nel 1941, fra età liberale e fascismo, con ambizioni egemoniche spente dalle grandi potenze.

Carlo Collodi, *Il grillo parlante dell'Unità d'Italia*, a cura di Simonetta Bartolini, Pagliai ed., pp. 64 con ill. di Sigfrido Bartolini

Bрани scelti dell'autore di *Pinochio*, che fu pure un giornalista vivace, acuto e polemico, con un saggio di Sigfrido Bartolini sulla sua attualità, attestata da non poche riflessioni e spunti.

Italo Gabrielli, *Istria Fiume Dalmazia diritti negati genocidio programmato*, Gabrielli ed., pp. 160 con ill.

Una visione accorata e vivamente partecipata delle tragedie patite ai confini orientali d'Italia, dalla prima guerra mondiale al trattato di Osimo.

Generosità e diritto

Quando si è generosi non si dà agli altri ciò che è dovuto loro per diritto.

Tibor R. Machan

La proprietà edilizia per l'Unità



Martino

Ungari

Marongiu

La proprietà edilizia per l'Unità nazionale è il titolo della manifestazione celebrativa – a 150 anni dalla proclamazione del Regno d'Italia – promossa dalla Confedilizia e svoltasi a Roma, presenti studiosi e delegati di numerose Associazioni territoriali.

Moderati dal prof. Andrea Ungari, docente di storia contemporanea all'Università Luiss di Roma, hanno parlato il prof. Antonio Martino, già ordinario di economia politica alla stessa Luiss, e il prof. Gianni Marongiu, emerito di diritto tributario all'Università di Genova. Alla conclusione, intervento del Presidente confederale.

Accanto alla ricostruzione degli eventi legati all'Unità, visti in una rigorosa prospettiva storica aliena da revisionismi infondati, è stato ricordato il contributo prestato dai proprietari di casa. Nel 1864, infatti, vennero per la prima volta tassati autonomamente i fabbricati. La proprietà edilizia fornì un gettito rilevante, passato dai 59 milioni di lire nel 1866 agli oltre 50 nel 1872, anno in cui si aggiunsero 59 milioni per addizionali comunali e provinciali. Questo imponente gettito fu decisivo per il pareggio del bilancio dello Stato e servì a coprire le formidabili spese che si affrontarono per le infrastrutture e la modernizzazione del Paese, oltre che per sostenere la terza guerra d'indipendenza.

CONSORZI DI BONIFICA

Anche il concorso d'arte... (lo pagano i consorziati)

Il Consorzio di bonifica della Media Pianura Bergamasca è tornato a organizzare "un concorso d'arte" sul tema "Acqua valore etico ed estetico". Ogni forma espressiva, dal video alla pittura, dal disegno alla scultura, è consentita. Cinquemila euro è il totale dei premi per i primi tre classificati. È stato realizzato anche uno specifico sito internet.

Ovviamente, le spese sono a carico del Consorzio e cadono quindi sui proprietari, urbani ed extraurbani, obbligatoriamente consorziati.

UNA BARBARA DISCRIMINAZIONE

Chi paga ancora l'Ici sulla prima casa

Unità immobiliari A/1 (abitazioni signorili) = 36.385 in Italia

Unità immobiliari A/8 (ville) = 34.427 in Italia

Unità immobiliari A/9 (immobili storici) = 2.451 in Italia

BELL'EUROPA

"I deputati Ue si premiano con altri 1.500 euro al mese"

Con voto bipartisan gli europarlamentari hanno "approvato il ritocco al rialzo dei fondi per spese di segreteria, che già ammontano a oltre 17mila euro".

(il Giornale 4.3.'11)

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

RIFORMA CONDOMINIO

Vincoli stretti al cambio d'uso degli alloggi

Achille Colombo Clerici

Che il condominio si avviasse a essere antistorico dal punto di vista urbanistico e sociale lo si era intuito da un pezzo: ma con la riforma in corso di approvazione da parte del Parlamento si peggiora di molto la situazione. Infatti, se c'è un soggetto nella vita della città, da un lato restio a qualsiasi rinnovamento edilizio e urbano, e dall'altro fonte inesauribile di contenzioso, questo è il condominio.

Sotto il profilo del recupero edilizio, è il turn-over abitativo che dà luogo alle opere manutentive e di adeguamento tecnologico, nonché agli obblighi di certificazione: senza turn-over, non si ha (quasi mai) riqualificazione. Inoltre, il condominio rappresenta un freno alla sostituzione edilizia e ingessa – di riflesso – la città. La frammentazione della proprietà tipica dell'Italia rende impossibili in radice i programmi di demolizioni e ricostruzioni caratteristici, ad esempio, delle città tedesche.

La riforma ora in discussione alla Camera accentua questo fenomeno, limitando gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili e subordinandoli alla loro irrilevanza sul piano del godimento delle cose comuni. Questo, però, significa andare contro la tendenza oggi in atto, da parte dei pianificatori comunali, di assecondare al massimo grado la funzionalità dell'immobile in rapporto alle esigenze espresse dal dinamismo della città: il caso del piano di governo del territorio (Pgt) di Milano è emblematico. Ammettere poi un'azione autonoma dei conduttori a presidio delle destinazioni d'uso è una forzatura.

Sotto il profilo della litigiosità del condominio, il disegno di legge in esame alla Camera pare entrare in modo significativo nella

sfera privata dei singoli condomini. Dietro la motivazione della sicurezza e della questione energetica, il testo prevede tutta una serie di interferenze da parte dei condomini, dell'amministratore e dei conduttori, nella casa altrui. Sul piano procedurale, peraltro, di fronte ai minimi intoppi, è previsto il ricorso al giudice. Per rendersene conto basta vedere con quanta frequenza appaiano nel testo le parole «ricorso» e «magistratura». Questo proprio mentre la disciplina della mediazione ha fa slittare di un anno l'obbligatorietà della conciliazione nel caso di controversie condominiali (insieme ai sinistri stradali, il grosso del contenzioso civile).

Il testo attuale della riforma

IMPOSTAZIONI DIVERSE

La limitazione dei margini di scelta dei proprietari contraddice le norme urbanistiche più avanzate

prevede poi che all'assemblea deliberante sulla gestione ordinaria possano partecipare i conduttori. La norma è dettata per gli inquilini degli usufruttuari e già come tale suscita perplessità perché usufrutto non significa uso dello appartamento: ci sono palazzi in condominio con decine e decine di unità godute da un unico usufruttuario e l'assemblea dei conduttori esautorerebbe il titolare del diritto reale di godimento dall'amministrazione del bene. Addirittura alcuni interpreti sostengono possa valere per tutti gli inquilini; e ciò sarebbe ancor meno in linea con le esigenze della proprietà.

Presidente Assoedilizia

Federalismo fiscale... da spiaggia

“Se non sei romano, c'è la tassa sull'ombrellone”. Così s'intitola un articolo pubblicato da *il Giornale* del 25.4.'11, nel quale si riporta che dal 1° maggio l'amministrazione capitolina – in accordo con l'associazione balneari – ha previsto, a carico dei non residenti, il contributo di un euro per accedere agli stabilimenti balneari di Roma e provincia.

Nel pezzo si sottolinea, tuttavia, come tale scelta potrebbe rivelarsi assai infelice: anzitutto per i disagi creati (ai romani e non) in relazione ai lunghi tempi di attesa davanti agli stabilimenti (chi “vorrà ombrellone e lettino”, infatti, dovrà – per non versare l'obolo – mostrare un documento di riconoscimento che attesti la sua “romanità”); in secondo luogo, perché i costi legati a questa iniziativa saranno considerevoli (si pensi, ad esempio, alla spesa per cartellonistica con cui si informa il pubblico di questo nuovo contributo); infine perché potrebbe causare un calo della clientela non romana. Insomma una scelta, quella dell'amministrazione capitolina, che – conclude l'articolo – rischia di essere un “boomerang” e, per questo, di nessun aiuto per le (avide) casse comunali.

AMMINISTRATORE PREPARATO, CONDOMINO ALLEATO

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO 2011

16 Giugno 2011 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2011.

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 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta comunale sugli immobili per il 2011, pari al 50% dell'Ici calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2010. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2011.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto
Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2010 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2010 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2011.

30 Giugno 2011 - Giovedì

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2011 (redditi 2010) tramite gli uffici postali.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino la dichiarazione dei redditi in forma cartacea - della dichiarazione Ici per il 2010.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2010 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn lug. '09*.

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 del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Festa del 17 marzo 2011, modificato il decreto

La legge 21.4.'11, n. 47, di conversione del decreto-legge 22.2.'11, n. 5, recante disposizioni per la Festa nazionale del 17 marzo 2011, ha introdotto modifiche alla disciplina originaria, disponendo - con riferimento ai lavoratori del settore privato - che, limitatamente alla festività anzidetta, “gli effetti economici e gli istituti giuridici e contrattuali previsti per la festività soppressa del 4 novembre o per una delle altre festività tuttora sopresse ai sensi della legge 5 marzo 1977, n. 54, non si applicano a una di tali ricorrenze ma, in sostituzione, alla festa nazionale per il 150° anniversario dell'Unità d'Italia proclamata per il 17 marzo 2011”. La compensazione viene così prevista, oltre che per la ex festività del 4 novembre, anche per altre festività sopresse (cfr. *Cn mar. '11*).

Nel merito, si segnala che, per quanto concerne il settore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL hanno regolato le festività sopresse con l'accordo del 30.6.'88, tuttora vigente ed il cui testo può essere richiesto alla Sede centrale.

Gerarchia di virtù

Una preconditione alla possibilità della generosità come virtù è l'esistenza di priorità morali. Prima di essere generosi occorre essere giusti. Le virtù formano una gerarchia. Dunque, ottemperare alle nostre responsabilità morali nei confronti della famiglia ha la priorità rispetto all'essere generosi col vicino di casa.

Tibor R. Machan

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO 2011

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che, sulla base del vigente Contratto collettivo nazionale, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati tra le parti.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto collettivo nazionale di 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

CONDÒMINI,

ricorrete
agli amministratori
iscritti
al Registro nazionale
amministratori
della Confedilizia

*amministratori
dalla parte
della proprietà*

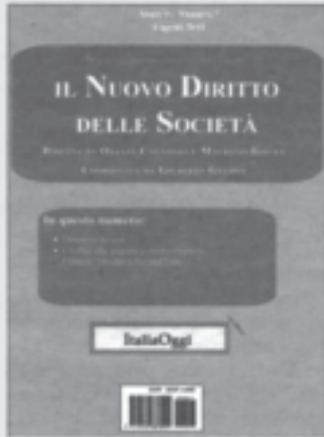
Proroga del leasing? Meglio ricalcolare i canoni

In caso di proroga del contratto di leasing accordata in virtù dell'accordo siglato dall'Abi e le principali associazioni di categoria (Confindustria, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Coldiretti, Cna ecc.) il 16 febbraio 2011 in tema di credito alle piccole-medie imprese, ai fini contabili, è preferibile ricalcolare i canoni periodici e il risconto del maxicane incrementando la durata residua del contratto con il periodo di proroga.

Ad affermarlo sono Carlo e Andrea Pessina, nell'ultimo numero di Nds (Nds n. 7/2011, p. 21) i quali esaminano gli effetti contabili della moratoria del pagamento delle rate dei mutui e/o finanziamenti nella prospettiva della redazione del bilancio, con particolare riguardo ai bilanci delle società che hanno stipulato contratti di leasing. In particolare, sul punto gli Autori illustrano e sposano l'impostazione contabile avallata dal Cndcec. Gli Autori, inoltre, passano compiutamente in rassegna anche le quattro linee di intervento contenute suddetto accordo, che così si possono riassumere: 1) riapertura dei termini per la moratoria per un anno del rimborso della quota capitale dei mutui e/o finanziamenti a medio-lungo termine; 2) allungamento della durata del piano residuo di ammortamento dei mutui e/o finanziamenti in essere; 3) messa a disposizione da parte delle banche di specifici strumenti di gestione del rischio di cambio sui tassi dei mutui e/o finanziamenti; 4) intervento proporzionale delle banche sugli aumenti di capitale sociale deliberati e versati dalle società di capitali.

Nello stesso numero di particolare interesse, si segnalano anche l'articolo di Marco Casavecchia, sulla nuova «Direttiva ricorsi», la nota di Edoardo Morino in tema di annullabilità delle delibere assembleari e l'ultima parte del saggio di Roberto Secondo sulla Direttiva record date.

da ItaliaOggi, 8.04.'11



Un disperato qualunquismo

Basta che ci guardiamo intorno per scorgere un panorama sconcertante: abbiamo un sistema d'istruzione dal rendimento assai basso; una burocrazia sia centrale che locale pletorica e inefficientissima; una giustizia tardigrada e approssimativa; una delinquenza organizzata che altrove non ha eguali; le nostre grandi città, con le periferie tra le più brutte del mondo, sono largamente invisibili e quasi sempre prive di trasporti urbani moderni (metropolitane); la rete stradale e autostradale è largamente inadeguata e quella ferroviaria, appena ci si allontana dall'Alta velocità, è da Terzo mondo; la rete degli acquedotti è un colabrodo; il nostro paesaggio è sconvolto da frane e alluvioni rovinose ad ogni pioggia intensa, mentre musei, siti archeologici e biblioteche versano in condizioni semplicemente penose. Per finire, tutto ciò che è pubblico, dai concorsi agli appalti, è preda di una corruzione capillare e indomabile. C'è poi la nostra condizione economica: abbiamo contemporaneamente le tasse e l'evasione fiscale fra le più alte d'Europa, mentre gli operai italiani ricevono salari ben più bassi della media dell'area-euro; il nostro sistema pensionistico è fra i più costosi d'Europa malgrado le numerose riforme già fatte e siamo strangolati da un debito pubblico il pagamento dei cui interessi ci impedisce d'intraprendere qualunque politica di sviluppo. Ancora: nessuno dall'estero viene a fare nuovi investimenti in Italia, ma gruppi stranieri mettono gli occhi (e sempre più spesso le mani) su quanto resta di meglio del nostro apparato economico-produttivo; nel frattempo il processo di deindustrializzazione non si arresta e la disoccupazione, specie giovanile, resta assai alta.

Da: Ernesto Galli Della Loggia, «Un disperato qualunquismo» da *il Corriere della Sera*, 30.12.'10

LOCAZIONE

Convalida di sfratto per morosità e dolo revocatorio

Per integrare la fattispecie del dolo processuale revocatorio ai sensi dell'art. 595, n.1 cod. proc. civ., non è sufficiente la sola violazione dell'obbligo di lealtà e probità previsto dall'art. 88 cod. proc. civ., né sono di per sé sufficienti il *mendacio*, le false allegazioni o le reticenze, ma si richiede un'attività intenzionalmente fraudolenta che si concretizzi in artifici o raggiri subiettivamente diretti e oggettivamente idonei a paralizzare la difesa avversaria e a impedire al giudice l'accertamento della verità, pregiudicando l'esito del procedimento. (Nella specie, relativa a convalida di sfratto per morosità, si è escluso che integrasse dolo revocatorio la condotta del difensore della locatrice, il quale aveva correttamente attestato la persistenza della morosità del conduttore, sussistendo, al momento della udienza fissata per la convalida, il presupposto del mancato pagamento dei canoni scaduti specificatamente indicati nell'atto di intimazione, e piuttosto lamentando il conduttore l'esistenza di un *pactum de non petendo*, ovvero di un fatto impeditivo o modificativo dell'obbligo di pagamento non utilmente però dedotto nel procedimento di convalida).

Tribunale di Salerno, 7 gennaio 2011 – Giudice Scarpa

Decennale Fondo Fon.Te

Si è svolta a Roma, nel Parlamentino del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (Cnel), la cerimonia per il decennale del Fondo Fon.Te (Fondo di previdenza complementare di riferimento scelto dal Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil).

Alla manifestazione – aperta dal Presidente del Fondo, Gianfranco Bianchi – sono intervenuti, fra gli altri, il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Maurizio Sacconi, il Presidente del Cnel, Antonio Marzano, ed il Presidente della Commissione di vigilanza dei fondi pensione (Covip), Antonio Finocchiaro. Per Confedilizia hanno partecipato il dott. Renzo Gardella, Responsabile dei rapporti sindacali, nonché la dott.ssa Alessandra Egidi della Sede centrale.

LOCAZIONE

Indennità avviamento e immobile "uso ufficio"

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che, in seguito alla cessazione del rapporto, chieda il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha l'onere di provare che l'immobile, dato in locazione "uso ufficio", era utilizzato per il contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori se questa circostanza derivi dalla stessa destinazione contrattuale dell'immobile. Ove invece la destinazione contrattuale non implichi il contatto diretto con il pubblico ma l'attività del conduttore possa in concreto implicare o non implicare tale evenienza, compete al conduttore provare che l'immobile sia stato effettivamente adibito ad attività comportante quei contatti.

Cassazione Civile, 30 aprile 2010, n.10615 – Preden *Presidente*, Frasca *Relatore*, Ceniccola *P.M.* (conf.).

Iva al 4% per le migliorie sulla prima casa

Può essere applicata l'aliquota Iva del 4% agli interventi edili aggiuntivi, consistenti in migliorie (ma che si inseriscono nel processo di costruzione dell'immobile), effettuati extracapitolato dalla ditta costruttrice dell'abitazione acquistata attraverso una cooperativa edilizia utilizzando le agevolazioni "prima casa".

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 22/E del 22.2.'11, precisando che "naturalmente" l'aliquota del 4% è applicabile ai lavori in questione solo a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo tali interventi, le caratteristiche non di lusso.

Registrazione contratti, sanzioni (art. 3, commi 8, 9 e 10, d.lgs. n. 23/11)

- “8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:
- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
 - b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 451 del 1998;
 - c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.
9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:
- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
 - b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.
10. La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto”.

“Case fantasma”, le regole per le mancate regolarizzazioni

Con provvedimento del 19.4.'11, l'Agenzia del territorio ha individuato i criteri e le modalità di calcolo della rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto, con oneri a carico dell'interessato, relativamente alle cosiddette “case fantasma”.

Lo scorso 30 aprile è infatti scaduto il termine entro il quale i titolari di diritti reali su immobili non dichiarati in Catasto già individuati dall'Agenzia e resi noti nel periodo 2007-2009, potevano presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale. E la normativa prevede, in caso di inadempimento entro il termine predetto, l'attribuzione da parte dell'Agenzia del territorio - nelle more dell'iscrizione in Catasto - di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto (cfr. *Cn mar.* '11).

Il provvedimento dell'Agenzia provvede altresì a determinare gli oneri dovuti per le attività svolte dall'ufficio in caso di mancato o tardivo adempimento.

Indicazione canone in dichiarazione redditi, sanzioni (art. 3, comma 5, d.lgs. n. 23/11)

“5. Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. In deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, senza riduzione, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, e dall'articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1997”.

CONSORZI DI BONIFICA

Il contributo non va rapportato alla rendita catastale

Un'importante sentenza è stata emessa dalla Commissione tributaria provinciale di Piacenza, con effetti espansivi potenzialmente enormi. È stato affrontato e risolto un problema finora trascurato: la misura del contributo che il Consorzio pretende di far pagare ai suoi contribuenti coatti.

La Commissione ha stabilito che il Consorzio non può fissare la misura del contributo sulla base della rendita catastale dell'immobile tassato, perché il contributo dev'essere calcolato “in funzione del beneficio conseguito” dall'immobile (agricolo o urbano) sottoposto a imposizione. I Consorzi sono soliti tassare tutti gli immobili proprio col criterio (illogico) della rendita catastale, come se un appartamento di classamento signorile (per fare un esempio) fosse difeso dalle acque (ammesso che sia difeso...) più di uno classato civile. Non solo: lavori effettuati dal proprietario, tali da modificare il classamento del bene, finirebbero per provocare un aumento del contributo, come se l'incremento dipendesse dall'attività svolta dal Consorzio. A tale assurdo la Commissione tributaria ha posto fine, allineandosi a decisioni di Tar, tutte riportate nel volume di Pilade Frattini *Contributi di bonifica. Vademecum per opporsi*, pubblicato dalla Confedilizia Edizioni e consultabile presso le Associazioni territoriali.

Il ladro che spintona per fuggire risponde di rapina impropria

Risponde di rapina impropria chi, “dopo aver sottratto dai banchi di vendita di un negozio” un bene e “aver oltrepassato le casse e le barriere antitaccheggio”, spintona, nel tentativo di darsi alla fuga, l'addetto dell'esercizio commerciale che lo aveva bloccato.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4826 del 10.2.'11, precisando che, “in tema di furto, antecedente necessario della rapina impropria, sono irrilevanti sia il criterio spaziale, che quello temporale della durata del possesso dell'agente”. Per i giudici, infatti, “ai fini della determinazione dell'impossessionamento, che segna il momento consumativo” del reato di furto, è “sufficiente” che “l'agente consegua la disponibilità materiale della cosa”, a nulla rilevando che quest'ultimo “non si sia allontanato dal luogo della sottrazione ed abbia esercitato un potere del tutto temporaneo sulla refurtiva, essendo poi stato costretto ad abbandonarla subito dopo il fatto, in conseguenza dell'altrui pronto intervento”.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Riscaldamento basso? Se il condomino si rifiuta di partecipare alle spese

È legittimo il comportamento di un condomino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuta di contribuire alle spese di riscaldamento? Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. La Cassazione, a sezioni unite, ha precisato, infatti, che l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno «per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore» né, quest'ultima circostanza, «può giustificare un esonero dal contributo». Ciò, in ragione del fatto - hanno puntualizzato ancora i giudici - che «il condomino non è titolare, nei confronti del condomino, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio» (sent. n. 10492 del 26.11.'96).

Dello stesso avviso è anche la dottrina, la quale ha evidenziato che la strada da intraprendere, per il condomino che lamenti una scarsa erogazione di calore, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma è, invece, quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema, e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione (cfr. AA. VV. Il trattato del condomino, 2006). Orientamento comune, infine, è stato espresso da giudici ed interpreti anche sul fatto che l'interessato - nell'ipotesi di colpevole omissione del condomino nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto - possa richiedere il risarcimento dei danni. In particolare la Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo, peraltro, che la relativa liquidazione debba avvenire, da un lato, tenendo conto dei «contributi pagati» a titolo di riscaldamento e, dall'altro lato, delle eventuali «spese affrontate per supplire» alla «carente erogazione del servizio centralizzato» (cfr., *ex multis*, sent. n. 12596 del 28.8.'02, e più recentemente, in senso sostanzialmente conforme, sent. n. 12956 del 31.5.'06).

*presidente Confedilizia

da il Giornale, 9.04.'11

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado
di assistere condòmini
e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Programma nazionale di riforma, via il riferimento alla tassazione sulla proprietà

Le ripetute segnalazioni, e gli interventi reiterati, della Confedilizia hanno prodotto l'effetto voluto. Nel testo del Programma nazionale di riforma (Pnr) presentato al Parlamento è stato eliminato il riferimento alla "tassazione sulla proprietà" contenuto nella bozza approvata dal Consiglio dei ministri e trasmessa alla Commissione europea nel novembre dello scorso anno.

Come riferito su *Confedilizia notizie* (cfr., in particolare, *Cn* genn. E febb. '11), la prima versione del Pnr indicava, 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 aveva preoccupato seriamente la Confedilizia, soprattutto perché si inseriva in un quadro che vedeva da tempo 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.

Deve dunque esprimersi soddisfazione per l'eliminazione dal Pnr del riferimento alla tassazione della proprietà, espressione nella quale si poteva ritenere che si volesse fare riferimento a una riforma fiscale in senso patrimoniale.

Il Pnr è – nell'ambito del Documento di economia e finanza (Def) – all'esame del Parlamento.

Riforma condominio, Confedilizia: necessario attribuire al condominio la capacità giuridica

Audizione presso la Commissione Giustizia della Camera

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione, presso la Commissione Giustizia della Camera dei deputati, sulla riforma del condominio.

Nel corso dell'audizione, la Confedilizia (in persona del Responsabile del Coordinamento condominiale avv. Nasini e del Segretario generale avv. Spaziani Testa) ha sottolineato 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 foriero 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, ad 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 con i Paesi europei, i cui ordinamenti questa capacità già prevedono.

Come opporsi al marketing telefonico

Dal mese di febbraio, gli abbonati telefonici i cui numeri compaiono sui relativi elenchi pubblici, possono iscriversi al Registro pubblico delle opposizioni e, per effetto di detta iscrizione, non essere più contattati telefonicamente da società varie per fini commerciali, promozionali o per sondaggi (e cioè dagli operatori di "marketing telefonico": quelli, per intendersi, che telefonano di solito verso le 9 di sera per offrire i servizi più disparati). Si evidenzia che in caso di mancata iscrizione, vige la regola del "silenzio assenso".

L'iscrizione al Registro, gestito dalla Fondazione Bordoni per conto del Ministero dello sviluppo economico, può avvenire comunicando la propria intenzione tramite una delle seguenti modalità: sito web, email, telefono, fax o raccomandata (vedasi, per i dettagli, la tabella sottostante).

L'iscrizione al Registro è gratuita, a tempo indeterminato e comunque sempre revocabile; può essere fatta in ogni momento, per più numerazioni intestate allo stesso abbonato e decade automaticamente quando cambia l'intestatario o si verifica la cessazione dell'utenza, attraverso l'aggiornamento automatico del Registro. È possibile effettuare, infine, operazioni di aggiornamento dell'iscrizione e di revoca dell'iscrizione dal Registro con le stesse modalità utilizzate per l'iscrizione allo stesso.

Tutte le informazioni in merito, nonché i moduli da utilizzare, si trovano sul sito www.registrodelleopposizioni.it.

Modalità di iscrizione	Contatto
Tramite sito web	www.registrodelleopposizioni.it
Tramite email*	abbonati.rpo@fub.it
Tramite telefono	800.265.265
Tramite fax	06.54224822
Tramite raccomandata	Gestore del registro pubblico delle opposizioni-Abbonati Ufficio Roma Nomentano Casella postale 7211 00162 Roma (RM)

*Per questa modalità di iscrizione, è obbligatorio l'utilizzo del modulo presente sul sito, con l'avvertenza che il modulo deve essere compilato elettronicamente ed inviato senza effettuare modifiche.

Il ruolo dei portieri

Secondo l'ultima analisi dell'Istat la paura individuale è un fenomeno che coinvolge un'elevata percentuale di cittadini. La figura del portiere di condominio designerebbe un identikit perfetto di una vera e propria sentinella per la legalità negli stabili e nelle zone circoscritte ad esse. Difatti, già nel 2003 il Governo di allora aveva proposto un disegno di legge dal titolo: «Disposizioni in materia di sicurezza sussidiaria», che prevedeva per i condomini che assumevano portieri la defiscalizzazione dei contributi. Inoltre, il portiere era tenuto a rispondere a ogni richiesta dell'autorità di pubblica sicurezza e a riferire ogni circostanza utile per la prevenzione e la repressione dei reati. Dibattiti, conferenze, interviste con le associazioni di categoria ma il progetto resta accantonato. Nel 2005 il Censis definisce la figura del portiere "mediatore sociale" esaltandone la professionalità e attribuendogli un'importanza strategica nelle questioni condominiali. La questione della rivalutazione della figura del portiere come soggetto attivo alla legalità e al decoro cittadino potrebbe essere proposta con un tavolo di concertazione a livello nazionale, quindi attribuendo a tale figura il giusto valore oltre che sociale anche giuridico nel nostro ordinamento.

Francesco Vitale
Catania

da 24Ore, 22.04.11

Generosità istituzionale

Contribuire a un fondo per l'ambiente che potrebbe aiutare la ricerca di molti esperti del settore potrebbe essere un buon esempio di generosità indiretta e istituzionale.

Tibor R. Machan

L'iniquità della cedolare secca

La cedolare secca è partita con delle finalità ben precise, fra cui quella di attuare un regime meno pesante per gli affitti e di sottrarre il canone percepito all'applicazione delle aliquote più elevate. Tale giusta finalità è stata però riservata ai soli affitti a titolo abitativo, creando di fatto un diverso trattamento fiscale nei riguardi delle persone fisiche proprietarie di beni immobili affittati ad uffici e negozi, per le quali, ai canoni percepiti, non potrà essere applicata l'aliquota, in molti casi più conveniente, prevista dalla cedolare secca. Inoltre è stato punito proprio quel comparto ove l'evasione del canone è stata ritenuta assai modesta, proprio perché gli affittuari hanno necessità che il loro contratto d'affitto venga registrato, e di conseguenza i proprietari debbono dichiarare il reddito percepito. Questo non è un buon esempio di equità fiscale!

Mario Moretti

da 24Ore, 28.04.11

Per i Comuni va bene un federalismo mascherato (e, soprattutto, non competitivo)

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Per anni, il ritornello è stato questo: in tutto il mondo agli enti locali è assegnato un tributo locale sugli immobili perchè sono questi enti che apprestano i servizi ad essi relativi. Per anni abbiamo contestato, in tutti i modi ma sempre inutilmente, questo semplicistico ritornello, ricordando la variegata realtà – ove è stato istituito – del tributo immobiliare (rapportato alla spesa per l'istruzione fornita localmente negli Stati Uniti, collegato alla fruizione del servizio abitativo in Francia e così via). Nel '94, Tremonti prevede dal canto suo, nel famoso "Libro bianco", un Tributo locale immobiliare (TLI) ripartito fra proprietario e utilizzatore, secondo criteri stabiliti dai Comuni. Nella legge delega, poi, del 2003 per la riforma fiscale (lasciata, com'è noto, senza seguito) di tributo locale non si parlava.

Ora, il federalismo municipale. Che (reclamato a gran voce dalla Lega, e pressochè unanimemente accettato se concepito come competitivo fra enti locali) è stato però impostato essenzialmente sugli immobili (ed a carico esclusivamente della proprietà, secondo la linea che la Lega aveva appoggiato per l'Ici), e cioè sul cespite che – come il suo stesso nome fa chiaro – meno di ogni altro consente la realizzazione del principio base di un federalismo che voglia contenere la spesa pubblica attraverso la concorrenza, il principio base che i cittadini si possano spostare da un territorio all'altro scegliendo ove si forniscano migliori servizi a minori imposte. In più, si è viepiù andati – pur, come si dice in gergo, di "portarlo a casa", in fretta e furia – verso un federalismo "contrattato" con la lobby dei Comuni (lobby che ha il gioco facile: di Comuni ce ne sono infatti di tutti i colori politici indistintamente), nel quale ogni spiraglio di competitività è stato prontamente demonizzato (ed accuratamente evitato), così che esso si avvicina oggi più ad un provvedimento di regolamentazione dei trasferimenti centrali che altro. Il tributo locale immobiliare (l'Imu) è poi stato concepito come tributo – per la parte più di ogni altra consistente del suo gettito – a carico delle seconde case (le vere "secondo case", le locate hanno un loro specifico trattamento), col risultato – come ha efficacemente rilevato anche la Corte dei conti – di porre il finanziamento dei servizi comunali a carico dei non residenti (così andando nel senso

direttamente opposto a quello che avrebbe dovuto ispirare un coerente federalismo, e – soprattutto – ottenendo l'effetto conclusivo di tagliare quel legame tra soggetti passivi del tributo immobiliare e servizi forniti, che dai sostenitori del tributo stesso era portato a unica giustificazione di un'imposizione fiscale di questo tipo).

A questo punto, ottenuto dagli enti locali un federalismo assolutamente non competitivo (e che, quindi, non realizzerà mai – anzi... – il contenimento della spesa pubblica, essendo allo scopo del tutto inadeguato il sistema dei costi standard, comunque sempre legato a criteri e volere della classe politica), è del tutto logico che i Comuni abbiano sostanzialmente dato il via libera, con particolare preferenza per le addizionali: vengono pagate, appunto, come addizionali di un'imposizione statale e la gran parte dei contribuenti non s'accorge che a metterla è il Comune (del resto, chi sa che le Province applicano un proprio tributo – quello cd. ambientale – che viene riscosso come percentuale della Tarsu?).

Insomma. Il federalismo fiscale è stato contrattato solo con i tassatori, e i tassatori l'hanno avuta vinta. Parte consistente delle loro imposizioni (forse, la più consistente) deriverà, da un lato dalle addizionali (per le quali i contribuenti fanno riferimento allo Stato, come detto) e dall'altro dalla tassazione delle seconde case (la pagheranno, quindi, essenzialmente i non residenti, quelli che non votano: e con loro i sindaci sono coraggiosissimi nell'alzare il livello di imposizione, come hanno fatto – in certi casi in modo bestialmente alto – con l'Ici, alla faccia del noto principio della Rivoluzione americana).

Avremo quindi un federalismo non solo non competitivo (che era la caratteristica che lo giustificava), ma anche mascherato. I Comuni sono riusciti nel loro intento, di essere giudicati per le spese (che continueranno a fare, sprechi alla grande compresi) e non per le tasse (non fisseranno loro – figurarsi... – neppure l'aliquota nazionale dell'Imu). La prospettiva non è bella, salvo correttivi.

BELL'ITALIA

Gli sprechi degli enti locali
75.920 euro. Sono i soldi destinati dalla Regione Emilia-Romagna al progetto per la "promozione dell'educazione attiva per la prima infanzia nel nord della West Bank attraverso l'empowerment degli attori locali".

(Liberio 5.5.'11)

Gli sprechi della P.A.
"824mila euro". E' quanto spenderà - per la parata del prossimo 2 giugno - il Ministero della difesa per l'allestimento delle tribune.

(Italia Oggi 12.5.'11)

Detrazione 55% per il solare termodinamico

Anche l'installazione di sistemi termodinamici a concentrazione solare rientra tra gli interventi per il risparmio energetico agevolati con la detrazione Irpef/Ires del 55%, seppur limitatamente alla produzione di energia termica.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, anche sulla base di un parere dell'Enea, con la risoluzione n. 12/E del 7.2.'11.

DALLE RIVISTE...

Domanda di mediazione e instaurazione del procedimento L'e-mail come prova scritta – Condominio multirazziale Servizi in uso al condominio, problematiche Responsabilità professionale degli organismi di mediazione

"Il contributo per il rilascio del permesso di costruire. Natura giuridica e procedimenti contabili": ne scrive Pasqualino Iurescia su *la Finanza locale* (n. 1/'11).

Giovanni Arieta tratta su *il Corriere giuridico* (n. 4/'11) della domanda di mediazione e delle regole per l'instaurazione del procedimento.

Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (compresse maiuscole e minuscole).

Su *L'Ufficio tecnico* (n. 2/'11) Roberto Maria Brioli tratta del Catasto e dell'anagrafe immobiliare.

Nota a sentenza su *Giurisprudenza italiana* (febbraio 2011) di Francesco Salerno sul tema del diritto di prelazione nelle locazioni immobiliari ad uso non abitativo e requisiti della c.d. vendita "in blocco".

Mariagiovanna Scarpa pubblica su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1/'11) riflessioni sull'e-mail come possibile prova scritta ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo.

Su *Nuova Rassegna* (n. 2/'11), articolo del Presidente confederale su diversi argomenti di attualità nell'attuale momento dell'immobiliare.

"Il condominio multirazziale. Verso nuove regole per la tutela delle diverse etnie": è il titolo dell'articolo che Ivan Meo pubblica sul n. 4/'11 di *Immobili & Proprietà* (viene citato anche il Regolamento multi-etnico della Confedilizia).

Alberto Celeste tratta su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/'11) dei servizi in uso al condominio (problematiche più controverse).

Della responsabilità professionale degli organismi di mediazione civile si occupa Marco Catalano su *Immobili & Diritto* (aprile '11).

Su *Libro aperto* (n. 64/'11) articolo del Presidente confederale dal titolo "Libertà individuali e fantasie burocratiche".

Per finire, *Consulente immobiliare* (n. 880/'11), che pubblica la tabella sinottica dell'ultimo blocco "sfratti" elaborata dalla Confedilizia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Emblemi pubblici, le regole

Aggiornare il linguaggio utilizzato per l'autorizzazione all'uso nel territorio nazionale delle onorificenze pontificie e per l'istruttoria relativa all'araldica pubblica: è questo lo scopo del dpcm del 28 gennaio 2011 pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 1° febbraio 2011, n. 25 - Suppl. Ordinario n. 26. Il decreto (Competenze della Presidenza del consiglio dei ministri in materia di onorificenze pontificie e araldica pubblica e semplificazione del linguaggio normativo) assegnando la competenza esclusiva in materia all'Ufficio onorificenze e araldica del Dipartimento del cerimoniale di Stato della Presidenza del consiglio, aggiorna, semplificandole, - spiega una nota di palazzo Chigi - le modalità di concessione e le regole araldiche già contenute nel regio decreto 7 giugno 1943, n. 652.

Possono richiedere la concessione di emblemi pubblici le regioni, le province, le città metropolitane, i comuni, le comunità montane, le comunità isolate, i consorzi, le unioni di comuni, gli enti con personalità giuridica, le banche, le fondazioni, le università, le società, le associazioni, le Forze armate e i Corpi a ordinamento civile e militare dello Stato.

La domanda deve essere redatta in duplice copia e inviata, in carta semplice, al Presidente della Repubblica e, in carta da bollo, al Presidente del Consiglio dei ministri.

Alla domanda devono essere allegati copia dell'atto deliberante con il quale l'ente richiedente stabilisce gli emblemi oggetto di concessione, una marca da bollo di euro 14,62, cenni corografici dell'ente richiedente e i bozzetti degli emblemi araldici richiesti e relative blasonature.

Per quanto riguarda le onorificenze degli Ordini equestri della Santa Sede e dell'Ordine equestre del Santo Sepolcro, i cittadini italiani che vogliono richiedere l'autorizzazione a fregiarsi di tali titoli sul territorio nazionale devono effettuare apposita domanda, in carta da bollo, al Presidente del Consiglio dei ministri, con allegati copia conforme del diploma di nomina, certificato di nascita e di cittadinanza italiana.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Permessi per la preparazione della tesi di laurea

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil non regola in maniera specifica la disciplina relativa ai permessi che i lavoratori possono chiedere al fine di conseguire una laurea o un diploma universitario. Infatti, l'articolo del Contratto che si occupa dei permessi in generale rimanda, per quanto concerne la formazione dei lavoratori, solo alla normativa di cui all'art. 10 dello Statuto dei lavoratori (legge n. 300/70). In virtù - però - di tale norma, "i lavoratori studenti, iscritti e frequentanti corsi regolari di studio in scuole di istruzione primaria, secondaria e di qualificazione professionale, statali, paritarie o legalmente riconosciute o comunque abilitate al rilascio di titoli di studio legali, hanno diritto a turni di lavoro che agevolino la frequenza ai corsi e la preparazione agli esami e non sono obbligati a prestazioni di lavoro straordinario o durante i riposi settimanali". Inoltre, solo per le prove di esame, tali lavoratori godono di permessi giornalieri retribuiti.

Nel silenzio del Contratto nazionale, quindi, per sapere come comportarsi nel caso in cui il dipendente richieda un permesso finalizzato alla preparazione, ad esempio, della tesi di laurea, occorre verificare la normativa specifica di riferimento: l'art. 5 della legge n. 53/00 prevede, in aggiunta a quanto disposto dallo Statuto dei lavoratori, che il lavoratore - che abbia almeno cinque anni di anzianità di servizio presso lo stesso datore di lavoro - possa richiedere una sospensione non retribuita, finalizzata, oltre che al completamento della scuola dell'obbligo, anche "al conseguimento del titolo di studio di secondo grado, del diploma universitario o di laurea". Tale periodo di sospensione, che viene definito dalla legge come "congedo per la formazione", non può eccedere gli undici mesi (goduti in modo continuativo o frazionato) nell'arco dell'intera vita lavorativa ed il preavviso - anche in mancanza di una espressa disciplina posta dal Ccnl di categoria - non può essere inferiore a trenta giorni. La legge specifica, inoltre, che il datore di lavoro possa non accogliere la richiesta di congedo per la formazione o possa differirne l'accoglimento nel caso di comprovate esigenze organizzative.

Da segnalarsi, infine, che durante il periodo di congedo per la formazione il dipendente conserva il posto di lavoro e non ha diritto alla retribuzione. Tale periodo non è computabile nell'anzianità di servizio e non è cumulabile con le ferie, con la malattia e con altri congedi.

Tecnologia L'odissea quotidiana tra canali che non si trovano e segnale a singhiozzo

La maledizione del digitale terrestre

di CARLO ANTINI

Ma che male abbiamo fatto noi per meritare il digitale terrestre? Il salotto di casa è diventato il laboratorio privato di un ingegnere elettronico. Decine di telecomandi accatastati uno sull'altro e chissà quale sarà quello giusto. Decoder autoinstallanti (?) che intrecciano i cavi come neppure al quartier generale della Nasa. Lucine multicolori che si accendono e spengono chissà per quale arcano motivo.

Non contenti, i più volenterosi hanno cavalcato l'avvento del digitale per comprare un televisore nuovo. Magari quello col decoder integrato per semplificarci la vita e guadagnare spazio. Illusi. Avete mai provato a sintonizzarlo? Dopo una lunga ricerca, il decoder si ferma solo dopo aver memorizzato centinaia di canali. Ed è lì che scatta il toto-commesse. Dove sarà Raidue? E La7?

Rainews24, Iris e Raimovie! In famiglia si accettano puntate. «Per me sta al 24». «No, no, ma che dici? Un amico che ci capisce mi ha detto che sta sul canale 48...».

Dopo aver trovato il telecomando giusto, si parte alla ricerca del canale perduto. Un lungo viaggio nei meandri dell'etere. Prima di arrivare a destinazione, si superano giri infernali. Improbabili televendite e remotissimi canali privati che all'epoca della vecchia tv analogica non avevano diritto di cittadinanza neppure al numero 100. Ora, invece, ce li ritroviamo proprio lì in mezzo ai tasti.

Quando il gioco si fa duro, i duri cominciano a giocare. Come novelli Rambo del piccolo schermo decidiamo che è arrivato il momento di creare la nostra lista personalizzata. Roba da veri sperimentatori hi-tech. A casa si mandano via tutti. Si fa silenzio. Serve la massima concentrazione. Basta un tasto verde schiacciato al posto del blu per vanificare ore e ore di duro lavoro.

Ogni tanto nostra moglie entra in sala per sapere se è tutto a posto. Ma non ci si può distrarre. Non proprio adesso che stiamo per finire.

A sera abbiamo spostato i nostri canali preferiti. Un lavoro certosino, da amanuense. È vero, fa male la testa ma il peggio è passato. Ce l'abbiamo fatta. Ora Raiuno è al suo posto, Canale 5 pure. E c'è anche La7. Finalmente possiamo gustare la nitidezza delle immagini digitali. Ma che succede? Il tg va a scatti. L'immagine si ferma. Poi riparte. Ma che sta dicendo la speaker? Tra un singhiozzo e l'altro decifriamo l'arrivo dell'Apocalisse: «Signore e signori, buona sera. Da domani il digitale terrestre coprirà una nuova zona del Paese. Per questo, anche nelle aree già raggiunte dal servizio, sarà necessario risintonizzare i decoder. Grazie».

da *Il Tempo*, 17.01.11

Caro san Francesco, non avrai problemi dalla Confedilizia

L'Osservatore Romano, sotto il titolo «E san Francesco ordina: "Fuori i telefonini!"», ha dedicato un'ampia presentazione a un curioso volumetto del sacerdote Marcello Cruciani: *Vita Francisci* (Tau ed., pp. 72 con ill. a c.). Si tratta di una vita di san Francesco, illustrata con una sessantina di vignette che attualizzano tanti episodi vissuti dal patrono d'Italia: si parla quindi di Babbo Natale e di cinespre, di ritardi postali e di otto per mille, il tutto sorridendo e ammiccando al lettore.

C'è una vignetta che, inattesa, riguarda la Confedilizia. Dovendo riparare la chiesa di s. Damiano, il Santo così è ammonito: «Francesco, oltre che con tuo padre ora avremo problemi con la Sovrintendenza ai Beni architettonici, con la Confedilizia, con l'Inail, con il fisco...». L'Organizzazione dei proprietari di casa tranquillizza san Francesco e, con lui, il biografo don Cruciani: difficoltà senza dubbio sovrintendenze e uffici pubblici, agenzie fiscali e istituti vari, spesso ne frappongono a chi voglia costruire, restaurare, ristrutturare, ma non sarà la Confedilizia ad aggiungersi alla lunga serie di chi frappono ostacoli. Anzi, i proprietari si trovano proprio nelle condizioni in cui si arrabatta il Santo: debbono fare i conti con burocrazie e spese. Proprio in nome di questa comunanza d'impegni, non vorrà san Francesco proteggere, dalla sua residenza celeste, i proprietari di casa?

GIURISPRUDENZA CASA

Morte del conduttore ed eredi occupanti

“Gli eredi del conduttore, i quali, dopo la sua morte, continuano ad occupare, senza titolo, l’immobile locato al loro dante causa, nonostante l’intervenuta convalida della licenza per finita locazione a quest’ultimo intimata, sono tenuti al pagamento, dal momento di detto decesso, dell’indennità di occupazione ai sensi dell’art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perchè, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell’obbligo di restituzione della cosa locata anche quando è consentita dalla legge di sospensione degli sfratti, e la liquidazione del relativo danno, da riconoscersi fino all’effettivo rilascio dell’immobile, deve essere effettuata in base all’art. 1 bis del d.l. 31 dicembre 1988, n. 551 (convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989, n. 61), senza che possa avere alcuna rilevanza al riguardo la diversa misura inferiore stabilita nel contratto (ormai conclusosi) a titolo di indennità di mora per il ritardo nel pagamento del canone”. E’ il principio che la Cassazione ha stabilito con la sentenza n. 11373/10, inedita.

Prelazione e coerede

Importante sentenza, della Cassazione. “In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo (ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 13838/10, inedita) il diritto di prelazione spettante al conduttore a norma dell’art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non trova applicazione nel caso previsto dall’art. 732 cod. civ. e, quindi, anche qualora il coerede alieni la sua quota a persona estranea alla comunione ereditaria, stante il tenore letterale dell’art. 38 citato e tenuto conto dell’esigenza di garantire al comproprietario di altra quota ereditaria la possibilità di esercitare – nei confronti del terzo acquirente – il retratto successorio, diritto, quest’ultimo, che può essere esercitato dal quotista finchè dura lo stato di comunione ereditaria, mentre il conduttore può esercitare il diritto di riscatto entro il termine di sei mesi”.

Amministratore e rimozione finestre

“Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l’amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell’edificio contro ogni alterazione dell’estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio”. Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 14626/10, inedita).

Cose in custodia e inquilino

“La responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 cod. civ. sussiste qualora ricorrano due presupposti: un’alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche, determina la configurazione nel caso concreto della cd. insidia o trabocchetto e l’imprevedibilità e l’invisibilità di tale «alterazione» per il soggetto che, in conseguenza di questa situazione di pericolo, subisce un danno”. Nella specie, la Cassazione (sent. n. 11592/10, inedita) ha confermato la decisione di merito che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni riportati da un’inquilina di un edificio a seguito di una caduta causata da acqua piovana infiltratasi dalla finestra, ritenendo prevedibile l’evento, in quanto lo stesso si era verificato in un condominio e aveva coinvolto un’inquilina ivi abitante da anni e, quindi, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell’immobile.

Locazione e danni inquilino

“Qualora, in violazione dell’art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l’immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l’obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l’esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest’ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto – da parte di terzi – richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 13222/10, inedita).

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

L’indice Heritage. Per il think tank americano precipita dal 74° all’87° posto

L’Italia perde colpi nella libertà economica

da 24Ore, 15.03.11

Affittopoli in Parlamento

La Commissione bicamerale di controllo sulle attività degli enti gestori ha deliberato un’indagine conoscitiva sulla consistenza, la gestione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

L’indagine ha lo scopo di effettuare una valutazione complessiva circa la validità delle modalità gestionali degli immobili detenuti dagli enti pubblici e privati in termini di efficienza, redditività e destinazione d’uso. In particolare, si effettuerà, da un lato, una ricognizione circa gli esiti del processo di dismissione/cartolarizzazione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e, dall’altro, in merito al processo, tuttora in corso, di dismissione da parte degli enti privati.

L’indagine intende verificare, con riferimento agli enti di previdenza pubblici, gli esiti dell’operazione Scip 2 e la restituzione agli enti di parte degli immobili invenduti e le modalità di gestione degli immobili da parte degli enti privati, con particolare riguardo ai rendimenti attesi e a quelli effettivi.

L’indagine dovrà concludersi nel termine di dodici mesi.

Generosità e sovranità individuale

Sia la generosità diretta, personale, che la generosità indiretta, istituzionale, presuppongono comunità umane in cui esista un grado significativo di sovranità individuale. Tali comunità devono includere anche una misura significativa di rispetto per un sistema stabile di proprietà privata, e quel sistema dovrebbe essere abbastanza esteso da permettere lo sviluppo da parte degli individui di varie forme di possesso, di abilità, di proprietà, di tempo, e così via. Solo all’interno di un simile sistema di stabilità dei diritti di proprietà ci si può aspettare che la generosità sia una parte del carattere dei membri della comunità.

Tibor R. Machan

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINII
SIGNIFICA TRASPARENZA
PER I CONDOMINII

BELL'ITALIA

La malagiustizia/1

“Le cause intentate dai cittadini vittime di ingiusta detenzione o errori giudiziari, negli ultimi 10 anni, sono costate allo Stato italiano circa 400 milioni di euro”.

(il *Giornale* 30.1.'11)

La malagiustizia/2

475. Tanti sono “i casi per cui la Corte europea di Strasburgo ha condannato il nostro Paese per ritardi nel pagamento di risarcimenti nei confronti dei cittadini”.

(il *Giornale* 30.1.'11)

La malagiustizia/3

“2 miliardi”. E’ la spesa sostenuta dal “ministero della Giustizia dal 1996 al 2007, con una media di 170 milioni l’anno, per la fornitura di computer e l’aggiornamento del materiale informatico nei Tribunali e nelle Procure italiane. Eppure, nello stesso periodo, l’arretrato di cause sia nel settore penale sia in quello civile è sempre aumentato”.

(il *Giornale* 30.1.'11)

Affittopoli/1

Milano, “agiati professionisti tra gli inquilini di Comune ed enti: appartamenti vista Duomo a 450 euro” al mese.

(la *Repubblica* 26.1.'11)

Affittopoli/2

Milano, case degli enti: “canoni fino a quattro volte più bassi di quelli di mercato concessi ad amici e parenti”.

(la *Repubblica* 26.1.'11)

Sanità a pezzi

“Alcuni dipendenti suppliscono ad attività che altri non svolgono e ci sono, probabilmente, tante persone che non vanno a lavorare o riducono sensibilmente il loro orario di lavoro”. Così il Presidente della Regione Campania, riferendosi all’Azienda sanitaria locale “Napoli 1”, che impiega circa 12.000 dipendenti e sotto la cui competenza ricadono 13 ospedali e 11 distretti sanitari.

(*Liberò* 25.1.'11)

Gli sprechi degli enti locali/1

“48.448.427 euro”. E’ la cifra complessiva pagata dal Comune di Milano dal 1° giugno 2006 ad oggi, a titolo di consulenze.

(la *Repubblica* 25.1.'11)

Gli sprechi degli enti locali/2

Tra i consulenti pagati dal Comune di Milano figurano anche “cantanti e dj”.

(la *Repubblica* 25.1.'11)

“Uffici pubblici, caldo fuori legge”

“Le temperature degli uffici pubblici milanesi sfiorano il tetto consentito dalla legge. «Venti gradi al massimo», recita il regolamento comunale. Con una tolleranza di due gradi. Così dovrebbe essere. E, invece, in media si toccano i 24, con il personale costretto a lavorare in maniche di camicia e le finestre aperte. Il tutto mentre il Comune valuta se chiedere ai cittadini di abbassare il riscaldamento delle abitazioni a 19 gradi, per far fronte all’emergenza smog”.

(*Corriere della Sera* 27.1.'11)

“Tasse, il Fisco batte cassa tre volte al giorno”

“Secondo uno studio di Confesercenti ogni azienda italiana perde 285 ore di lavoro per pagare le imposte. Solo gli adempimenti burocratici costano al sistema delle piccole e medie imprese 2,7 miliardi di euro l’anno”.

(il *Giornale* 22.1.'11)

Fisco sanguisuga

“L’Italia è tra i Paesi con la più elevata pressione fiscale: 45,5% nel 2009, al terzo posto, dopo Danimarca e Svezia, nell’area Ocse”.

(il *Giornale* 22.1.'11)

Il flop dell’Agenzia per l’affitto

“21 alloggi assegnati in due anni”. E’ il risultato dell’attività svolta dall’“Agenzia per l’affitto”, progetto nato allo scopo di migliorare la situazione abitativa nel territorio cittadino e provinciale piacentino (favorendo l’incontro tra chi cerca casa e chi possiede alloggi sfitti), gestito dall’Acer di Piacenza e per il quale, solo in pubblicità, sono stati spesi “21.500 euro”. La Confedilizia locale ha rifiutato di aderire (e, così, non condivide il flop).

(la *Cronaca* 27.1.'11)

CEDOLARE

Questa è la strada da seguire anche in altri settori

di **Corrado Sforza Fogliani***

La Confedilizia la chiedeva da anni. Ora, la cedolare è arrivata, pur con alcuni limiti che non si possono non segnalare. Lo scopo primo è quello di facilitare, con questa misura, il rilancio del mercato della locazione, che solo può assicurare la mobilità delle forze del lavoro e delle masse studentesche sul territorio. Potrà essere raggiunto perché la cedolare restituisce in una certa misura redditività alla locazione e questo nonostante certe sgravature (come - soprattutto - la differenza di aliquota a seconda della tipologia contrattuale e il blocco dell’aggiornamento dei canoni) che attenuano - ed in certi casi annullano del tutto - l’effetto che le imposte piate di per sé esercitano, proprio perché prive di adempimenti e complicazioni tipici di ogni sistema tributario, e di quello italiano in particolare.

L’introduzione, anche in questi termini, di una flat tax - che, ovunque è stata applicata, non ha fatto registrare che successi, sul piano della competitività e del progresso economico - è un segnale importante, è un precedente che esce fuori da nostri schemi tributari tradizionali e che può costituire la base per una riforma fiscale veramente innovativa, fondata sulla necessità ineludibile di affamare la bestia della spesa pubblica che caratterizza lo Stato moderno. La Confedilizia è quindi lieta che il successo ottenuto con la conquista della cedolare (che auspichiamo venga presto estesa all’intero settore locativo, prescindendo quindi dagli usi e dalle figure della parte locatrice) possa segnare an-

che una via da perseguire in altri e più ampi settori. L’emersione dei contratti irregolari (il secondo scopo che l’introduzione della cedolare si propone) conseguirà alla ritrovata redditività, finora pressoché generalmente azzerata dalla voracità degli enti locali, più che dalla fiscalità erariale. Ritrovata redditività che certo porterà all’emersione di questi contratti assai più delle pesanti sanzioni stabilite per chi non regolarizzerà gli stessi entro il prossimo 6 giugno.

Sul piano pratico (dopo che l’Agenzia delle Entrate - anche corrispondendo ad una nostra segnalazione - ha emanato, con ammirevole tempestività, il provvedimento attuativo) la palla è ora ai singoli proprietari, ciascuno dei quali dovrà valutare, contratto per contratto, la convenienza o meno di optare per il regime fiscale della cedolare (che nella gran parte dei casi sarà comunque conveniente).

La valutazione in parola dipende anzitutto dal canone contrattuale (contratto cosiddetto libero o contratto agevolato, cosiddetto «concordato»). Per il primo tipo di contratto, come noto, l’aliquota della cedolare secca è stabilita al 21%; per il secondo, l’aliquota è prevista al 19%. Le altre considerazioni da farsi riguardano invece le ulteriori variabili che caratterizzano il nuovo regime fiscale in relazione a quello tradizionale, ricordando che la cedolare assorbe l’Iprel, le relative addizionali, l’imposta di registro e l’imposta di bollo. È in particolare: l’ammontare del reddito che il proprietario interesserà ricava da fonti diverse dall’immobile locato (es. reddito da lavoro) e la relativa aliquota Iprel applicabile in ragione dello scaglione di appartenenza; l’aliquota dell’addizionale regionale e quella dell’addizionale comunale Iprel, variamente stabilite dagli enti impositori; l’incidenza dell’aggiornamento annuale del canone (in ordine al quale peseranno le prossime dinamiche inflazionistiche), variamente applicato nei contratti di locazione ma inibito in caso di utilizzo della cedolare; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario.

*presidente di Confedilizia
da *il Giornale*, 10.04.'11



REVOLUZIONE
Per Confedilizia può essere la base di una riforma fiscale veramente innovativa

L’installazione di ascensori nei condomini

L’art. 1121 del codice civile disciplina l’ipotesi in cui alcuni condòmini intendano realizzare opere molto gravose o voluttuarie costituenti innovazione (per esempio l’installazione di un ascensore): si prevede che in tal caso i condòmini favorevoli alla realizzazione dell’opera possano darvi luogo, purché la spesa resti a loro esclusivo carico e l’opera non arrechi danno agli altri condòmini e non impedisca a questi di utilizzare le parti comuni. E’ previsto peraltro che, una volta che l’opera sia realizzata, anche i condòmini che non abbiano contribuito alla spesa debbano poterne in qualunque momento fare uso contribuendo a posteriori alle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 20902 dell’8.10.’10 è intervenuta in materia affermando che “in caso di installazione dell’ascensore a cura e spese soltanto di alcuni condòmini, la limitazione, per alcuni condòmini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell’andito occupati dall’impianto di ascensore, non rende l’innovazione lesiva del divieto posto dall’articolo 1120, comma 2, c.c. ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo: il concetto di “inservibilità” va inteso come sensibile menomazione dell’utilità che il condomino ritrae secondo l’originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che sono consentite le innovazioni che, recando utilità a tutti i condòmini tranne uno, comportino per quest’ultimo un pregiudizio limitato che non superi i limiti della tollerabilità. Da notare che la questione esaminata dalla Corte non ha avuto comunque alcun riferimento alla diversa e speciale disciplina fissata dalla l. n. 13 del 1989 per le opere dirette al superamento delle barriere architettoniche.

Paolo Scalettaris

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Debiti condominiali, solidarietà riaffermata

«La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio ha natura solidale per cui ogni condòmino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condòmini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso». Lo ha stabilito la Corte di appello di Roma, nella sentenza n. 2729/10, ponendosi, così, in aperto contrasto con quanto affermato dalle Sezioni unite della Cassazione nella nota pronuncia n. 9148 dell'8.4.'08, che - risolvendo un conflitto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio - avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

La motivazione su cui i Supremi giudici avevano basato tale assunto era, in estrema sintesi, la seguente: occorre, affinché scatti la solidarietà, «la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma anche dell'indivisibilità della prestazione comune»; e poiché il pagamento di una somma di denaro è sempre divisibile, da ciò deriva «l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione» condominiale.

Secondo i giudici d'appello romani, però, tale argomentazione non è condivisibile: l'«indivisibilità» della prestazione - precisano - non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota). L'art. 1292 c.c., spiegano ancora gli stessi giudici, «non indica affatto «l'indivisibilità» della prestazione come un requisito della obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con la obbligazione indivisibile». L'art. 1292 c.c. identifica piuttosto «l'obbligazione solidale passiva» nella semplice esistenza «di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè a una prestazione comune a tutti i debitori». Da quanto precede deriva - sempre secondo la Corte d'appello di Roma - che il principio «per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è un'obbligazione solidale o parziaria» non è da ricercarsi nella divisibilità della prestazione, ma nel dettato «chiaro e in equivoco» dell'art. 1294 c.c. secondo cui «i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente». Norma da cui si evince - concludono gli stessi giudici - che la regola generale è la solidarietà dei condòmini «per i debiti relativi all'amministrazione e manutenzione del bene comune».

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 20.11.'10

Fare del bene a sé stessi

È un errore presumere, senza opportuna disamina, che fare del bene a sé stessi sia sempre immorale o amorale. Si danno, certamente, molti casi in cui fare del bene agli altri diventa la scelta più giusta, ma nulla toglie che si possa agire moralmente anche cercando la realizzazione personale, quando, per esempio, si cerca la tranquillità economica.

Tibor R. Machan

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Gas, il calcolo del coefficiente C si basa solo sui mesi freddi

A decorrere dal 1° luglio 2009, l'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha introdotto - con le delibere Arg/gas 159/08 e Arg/gas 79/09 - un nuovo coefficiente di conversione (definito C) in sostituzione del precedente (chiamato M), al fine di portare i volumi di gas misurati dai contatori dei clienti finali alle condizioni standard di pressione (1,01325 bar) e temperatura (15°). Come sa chi ha un po' di dimestichezza con la fisica, infatti, il volume del gas varia con il variare di questi due fattori. Il che significa che una determinata quantità di gas consegnata a Milano non occupa lo stesso volume che occuperebbe se fosse consegnata a Palermo. E siccome la bolletta del gas si paga in base ai volumi consumati, il predetto coefficiente di conversione serve proprio a riequilibrare questa situazione, consentendo così ai clienti finali di pagare, a parità di quantità di gas consumato (alle condizioni standard), il medesimo importo.



Il contatore di un condominio

condizioni standard), il medesimo importo.

Senonché anche il nuovo coefficiente C, come il precedente coefficiente, nonostante serva a calcolare i consumi di tutto l'anno, si basa su una formula che tiene conto solo delle tempera-

ture medie locali che si registrano nei mesi freddi. Ciò, in Comuni caratterizzati da notevoli sbalzi termici tra il periodo invernale e quello estivo, altera chiaramente il risultato finale. È di tutta evidenza, infatti, che correggere i volumi di gas consumati nei mesi caldi (quando, cioè, il volume del gas si espande e deve quindi, per raggiungere le condizioni standard, essere rivisto al ribasso) con un coefficiente che viene calcolato solo sulle temperature medie invernali (quando, cioè, il volume del gas diminuisce e di conseguenza, per raggiungere le condizioni standard, deve essere rivisto al rialzo) ha l'effetto di aumentare ulteriormente tali volumi piuttosto che di ridurli. E più lo sbalzo termico è marcato, più tale operazione incide, in termini di maggiore spesa, sulla bolletta che, come abbiamo detto, si paga in base alla quantità di volume di gas che si consuma.

Occorre, dunque, per remediare alla descritta situazione, prevedere un coefficiente anche per il periodo estivo. Solo così, infatti, si potranno correggere, in modo appropriato, i consumi di gas durante tutto l'arco dei dodici mesi. Differentemente, continuando ad applicare l'attuale sistema di calcolo, i clienti finali, specie quelli che abitano in particolari zone d'Italia, continueranno a vedersi addebitare in bolletta costi che non corrispondono agli effettivi consumi.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 5.05.11

Stato di diritto e potere d'ordinanza

di
Corrado Sforza Fogliani

Una volta tanto, lo Stato di diritto ha vinto. Lo dobbiamo alla Corte costituzionale e a una sua sentenza (n.115/11) che – variamente interpretata in commenti giornalistici a dir poco pittoreschi – ha cassato il potere di ordinanza libera paradossalmente (e superficialmente) attribuito nel 2008 ai sindaci. La Corte ha così espunto dall'ordinamento una norma che - di fatto - poneva addirittura in discussione la libertà del singolo, costituzionalmente protetta.

Tempo fa – proprio trattando di questo stesso argomento – avevamo dunque sottolineato che punto di partenza del tutto è l'art. 23 della Costituzione, che recita: “Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge”. Una norma – sottolinea la Corte nella sua ultima sentenza – che è dalla stessa stata costantemente interpretata “in relazione col fine della protezione della libertà e della proprietà individuale, a cui si ispira tale fondamentale principio costituzionale”. Principio che “implica che la legge che attribuisce ad un ente il potere di imporre una prestazione non lasci all'arbitrio dell'ente impositore la determinazione della prestazione” (Corte cost., sent. n. 4/57).

Ora, la norma vigente prima dell'ultimo intervento della Corte (come esattamente ricostruita dalla stessa Corte perchè anche questo essa ha dovuto fare, in presenza di differenti testi) così recitava: “Il sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta con atto motivato provvedimenti, anche contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana” (art. 54, 4° comma, T.U. enti locali). In sostanza, i sindaci potevano adottare provvedimenti “anche contingibili e urgenti”: quindi, caratterizzati sia dalla ordinarietà che dalla contingibilità (e quindi dall'esigenza, per quest'ultima fattispecie, di sovvenire – in buona sostanza – a necessità improvvise). Ed è proprio su questo che si è appuntata l'attenzione della Corte, perchè la norma – è scritto testualmente nella sentenza – “attribuisce ai sindaci il potere di emanare ordinanze di ordinaria amministrazione, le quali, pur non potendo derogare a norme legislative o regolamentari vigenti, si presentano come esercizio di una discrezionalità praticamente senza alcun limite, se non quello finalistico, genericamente identificato dal legislatore nell'esigenza di prevenire e

di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana”.

Nel riaffermare l'imprescindibile necessità che in ogni conferimento di poteri amministrativi “venga osservato il principio di legalità sostanziale, posto a base dello Stato di diritto” (che non consente l'assoluta indeterminazione del potere conferito dalla legge ad un'autorità amministrativa, con l'effetto di attribuire in pratica una totale libertà al soggetto od organo investito della funzione – sent. Corte n. 307/05), la Corte ha conclusivamente ritenuto che la norma censurata “nel prevedere un potere di ordinanza dei sindaci, quali ufficiali del Governo, non limitato ai casi contingibili e urgenti – pur non attribuendo agli stessi il potere di derogare, in via ordinaria e temporaneamente non definita, a norme primarie e secondarie vigenti - viola la riserva di legge relati-

va di cui all'art. 23 della Costituzione, in quanto non prevede una qualunque delimitazione della discrezionalità amministrativa in un ambito, quello della imposizione di comportamenti, che rientra nella generale sfera di libertà dei consociati”, tenuti – secondo un principio supremo dello Stato di diritto – “a sottostare soltanto agli obblighi di fare, di non fare o di dare previsti in via generale dalla legge”.

Così ragionando (e decidendo), la Corte ha dichiarato costituzionalmente illegittima – nella norma sopra riportata – la locuzione “anche”, lasciando sostanzialmente intatto il potere dei sindaci di emanare – come da sempre – ordinanze contingibili e urgenti. Sul piano pratico, la decisione della Corte eserciterà i suoi effetti, com'è noto, solo a proposito dei rapporti – sorti sulla base di ordinanze ordinarie – non ancora definiti.

PATRIMONIALE

Anche due sindacalisti, la vogliono

Ci sono le teste d'uovo, quelli dell'ingegneria tributaria, e quelli che hanno semplicemente la testa nelle nuvole... Ma a battersi per la patrimoniale (pure dopo che Berlusconi e Tremonti l'hanno decisamente esclusa) ci sono anche due sindacalisti. Susanna Camusso (CGIL) vuole una patrimoniale oltre gli 800 mila euro e Raffaele Bonanni (CISL) vuole, dal canto suo, una patrimoniale “ma alla condizione che non la paghi chi ha la ritenuta alla fonte”. S'è accorto, insomma, che anche tanti lavoratori dipendenti hanno la casa...

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 328%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo email a confedilizianotizie@confedilizia.it

IMPORTANTE NORMATIVA (USO ABITATIVO E USO DIVERSO)

Legge 30 dicembre 2004 n.311 (in Suppl. ordinario n. 192 alla Gazz. Uff., 31 dicembre, n. 306) – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (FINANZIARIA 2005)

COMMA 341

341. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, dopo l'articolo 52 è inserito il seguente:

«Art. 52-bis – (Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione) – 1. La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima».

COMMA 342

342. Al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1975, n.600, e successive modificazioni, dopo l'articolo 41-bis è inserito il seguente:

«Art. 41-ter. – (Accertamento dei redditi di fabbricati) – 1. Le disposizioni di cui agli articoli 32, primo comma, numero 7), 38, 40 e articolo 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile.

2. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.

3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il valore dell'immobile è determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni».

COMMA 343

343. Le disposizioni degli articoli 52-bis del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e 41-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1975, n. 600, introdotti, rispettivamente, dai commi 341 e 342 del presente articolo, non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Andria (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intendono introdurre misure urgenti in materia di gestione e prevenzione del rischio idrogeologico.

Predisposto, dal deputato Vessa (Pdl) un progetto di legge in materia di sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili mediante l'adozione di un Piano energetico ambientale nazionale.

Il deputato Beltrandi (Pd) è il primo firmatario di un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze con la quale si chiede a quanto ammonti l'importo complessivo detratto dai proprietari di immobili per il cosiddetto "bonus energia", relativo ad interventi di riqualificazione energetica.

Disposizioni in materia di edilizia finalizzate al risparmio idrico ed alla promozione dell'edilizia ecologica e dello sviluppo sostenibile sono contenute in un disegno di legge del quale sono firmatari i senatori Della Seta, Ferrante e Alicata (Pd).

Dal deputato Razzi (Ir) proviene una proposta di legge concernente l'esenzione dall'Ici in favore delle unità immobiliari possedute da cittadini italiani residenti all'estero.

Modifiche alla normativa in materia di determinazione delle somme dovute per l'uso o l'occupazione delle strade e delle loro pertinenze nonché disposizioni concernenti l'utilizzazione dei relativi proventi, sono contenute in una proposta di legge della quale il primo firmatario è il deputato Montagnoli (LNP).

Con un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, i deputati Vannucci e Zucchi (Pd) chiedono - in merito all'art. 10 del decreto relativo al federalismo municipale, con il quale è stata modificata l'imposta di registro (prevedendosi due sole aliquote: 9% per i trasferimenti degli immobili in genere e 2% se si tratta di prima casa) - se il Governo sia in grado di chiarire gli aspetti interpretativi della norma elencando precisamente le agevolazioni che verranno soppresse con i relativi riferimenti di legge e se non intenda proporre una correzione della norma considerato che la stessa appare incongrua ed in grado di influire negativamente nell'andamento dell'economia del Paese, penalizzando il settore dell'agricoltura, dei beni culturali, delle costruzioni e dell'attività di onlus.

Sul tema della gestione energetica e, in particolare sulla domotica, il deputato Jannone (Pdl) interroga i Ministri dello sviluppo economico, dell'economia e dell'ambiente, per sapere quali iniziative intendano adottare al fine di incentivare la produzione di dispositivi di alto impatto *green tech*, nonché il loro utilizzo nella vita quotidiana di tutti i cittadini.

In merito all'attuazione della normativa sul Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, i deputati Lussana e Molteni (LNP) interrogano i Ministri della giustizia e dell'economia per sapere quali siano i tempi previsti per l'emanazione del decreto che deve definire l'articolazione in sezioni del Fondo e quali siano le verifiche che i Ministeri competenti intendano attuare per accertare la corretta applicazione in tutto il territorio nazionale delle disposizioni del citato decreto.

I CATTIVI ESEMPI FANNO PROSELITI

L'Ici arriva in Cina

Le autorità municipali di Chongqing e Shanghai hanno annunciato che verrà applicata la tassa sulle proprietà *immobiliari*, una sorta di *Ici*, anche per la Cina. Si tratta, come riferisce l'Agenzia *Nuova Cina*, di un'altra delle misure decise dal governo cinese (non per fare cassa... ma) per cercare di contenere il crescente prezzo delle case specie nelle grandi città ed evitare bolle speculative. Tra i provvedimenti già adottati l'aumento dal 50 al 60% del prezzo dell'immobile che occorre pagare a titolo di deposito per l'acquisto di una seconda casa.

A Shanghai la tassa sulla proprietà oscillerà tra lo 0,4% e lo 0,6% (a seconda della tipologia di casa) mentre a Chongqing tra lo 0,5 e l'1,2%. Per le famiglie residenti i primi 180 metri quadrati di una casa individuale e i primi 100 metri quadri di un appartamento saranno esentati dalle tasse. Tutti i non residenti dovranno invece pagare le tasse sulle case da loro acquistate salva la possibilità di poter ottenere la restituzione di quanto versato dopo tre anni vissuti in maniera continuativa in città.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Spese condominiali e compravendite

«In caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, è tenuto al relativo pagamento - sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti - chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato; al momento, cioè, del «compimento effettivo dell'attività gestionale». È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 24654 del 3.12.2010, cercando così di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi che la giurisprudenza ha espresso circa la questione dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali (e, quindi, del soggetto tenutosi - condomino alienante o acquirente - nell'ipotesi di compravendita).

Il ragionamento su cui i Supremi giudici basano la loro tesi è, in sostanza, il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere «costitutivo», in quanto ha ad oggetto interventi che «debbono essere preventivamente determinati dall'assemblea «nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono»; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore «dichiarativo», giacché riguarda spese «necessarie», riconducibili all'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore». Logica conseguenza di tutto questo è - sempre secondo i giudici - che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla «volontà» assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della «diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire».

*presidente Conedilizia

da il Giornale, 16.04.'11

Non tassate le case

Gentile direttore, le tasse sono necessarie, e la lotta all'evasione una delle priorità del governo ma, per favore, lasciate stare le case, costano troppo sudore e troppa fatica, sono il fulcro del nucleo che si tenta di costruire, già abbondantemente pagato: dall'Ici alla tassa della spazzatura, passando per i costi onerosi di mantenimento e condominio, acqua, luce e gas; diamo tutto al suo esistere. Poi arriva una contingenza, un problema economico, e subito la casa diventa la garanzia, la minaccia, l'oggetto del contendere familiare, la rivalse delle banche.

Bruno Russo
Napoli

da 24Ore, 5.02.'11

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Le valutazioni dello stress da lavoro-correlato

Il tema di valutazione da stress-lavoro correlato (sic, come da legge) per la sicurezza sul lavoro, la Commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza sul lavoro ha approvato le indicazioni per la valutazione dello stress lavoro-correlato. L'art. 28, c. 2, d.lgs. n. 81/'08, infatti, prescrive che «la valutazione dello stress lavoro-correlato è effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 6, comma 8, lettera m-quater, e il relativo obbligo decorre dalla elaborazione delle predette indicazioni e comunque, anche in difetto di tale elaborazione, a far data» dal 31.12.'10. La Commissione, nelle sue «Indicazioni», provvede a definire lo stress-lavoro correlato («quello causato da vari fattori propri del contesto e del contenuto del lavoro») e traccia la metodologia da seguire per effettuare la valutazione dello stesso (da parte del datore di lavoro, avvalendosi del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, con il coinvolgimento del medico competente, ove nominato, e previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza).

Infine, la Commissione chiarisce che «la data del 31 dicembre 2010, di decorrenza dell'obbligo previsto dall'art. 28, comma 1-bis, del d.lgs. n. 81/'08, deve essere intesa come data di avvio delle attività di valutazione ai sensi delle indicazioni in questione. I datori di lavoro che, prima dell'approvazione delle indicazioni metodologiche della Commissione, avessero comunque già provveduto ad effettuare la valutazione del rischio da stress lavoro-correlato, non devono ripetere l'indagine, ma sono tenuti, qualora si verificano gli specifici eventi previsti dalla legge (quali, per esempio, infortuni significativi o modifiche del processo produttivo o della organizzazione del lavoro significative ai fini della salute e sicurezza dei lavoratori), all'aggiornamento della stessa.

*Presidente Conedilizia

da il Giornale, 12.02.'11

DIRITTO & ROVESCIO

L'edicola della stazione San Babila della Metropolitana milanese è la più grossa di Milano. Gronda di giornali, gadget e pubblicazioni. In più è assediata da decine di passeggeri insofferenti che cercano di acquistare biglietti e abbonamenti e che in precedenza venivano accolti con dei grugniti. Da qualche tempo, questo vasto e intasatissimo esercizio è gestito da cinque o sei ragazzine cinesi. Piccole, minuscole, rapidissime, precise e competenti. Puoi chiedere anche l'ultimo quotidiano di provincia non esposto e loro te lo porgono in un attimo. Sanno tutto, rispondono a tutti. Sempre con il sorriso sulle labbra. Pericolo giallo? No, gente preziosa che sa lavorare bene.

da ItaliaOggi, 2.02.'11

OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI, HA VALENZA TRIBUTARIA?

Interrogazione a risposta scritta dell'on. Galletti
al Ministro dell'economia e delle finanze

Per sapere – premesso che il 23 giugno 2010 è stata pubblicata la risposta all'interrogazione n. 5-03055, con la quale si chiedeva al Ministro dell'economia e delle finanze se non ritenesse opportuno – al fine di garantire la necessaria trasparenza del procedimento – applicare alle rilevazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (Omi), il sistema vigente per gli studi di settore, prevedendo la validazione dei relativi dati da parte delle categorie interessate;

nella citata risposta, il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Sonia Viale ha richiamato quanto in proposito rappresentato dall'Agenzia del territorio, la quale – dopo aver osservato che i valori catastali sono «da considerarsi stabili e non collegati ad alcuna logica di mercato» - sottolinea che la finalità delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio «non è di natura fiscale», bensì «quella di rilevare le quotazioni medie di mercato», con la conseguenza che l'Agenzia stessa «non ravvisa i presupposti fondamentali per procedere verso un modello simile a quello per gli studi di settore»;

L'affermazione relativa alla finalità non fiscale delle quotazioni dell'Omi può dirsi conferente solo con l'attuale legislazione, in quanto prima che l'Unione europea censurasse le disposizioni del nostro ordinamento in tema di accertamento tributario sulle compravendite immobiliari sulla base del «valore normale» degli immobili, l'Agenzia delle entrate aveva stabilito – con provvedimento 27 luglio 2007 («Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296») – che tale valore fosse determinato proprio sulla base delle quotazioni dell'Omi, così testualmente essendo previsto dal citato provvedimento: «Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile»;

L'affermazione relativa alla finalità non fiscale delle quotazioni dell'Omi non può dirsi comunque

conferente con l'atteggiamento tenuto dall'Amministrazione finanziaria (oltre che dai comuni, con riferimento alle imposte di propria competenza) sia in sede di accertamento sia in sede di contenzioso tributario, come dimostra la giurisprudenza di merito e di legittimità in tema di imposte sia dirette sia indirette (si vedano Cassazione 14.2.02, n. 2124; Cassazione 5 agosto 2004, n. 15078; Commissione Trib. Provinciale Cagliari 22 dicembre 2008, n. 350; Commissione Trib. Provinciale Reggio Emilia 28 gennaio 2009, n. 52; Cassazione 26 marzo 2010 n. 24), dalla quale traspare la prassi di utilizzare le stime dell'osservatorio quale fondamento di recuperi a tassazione relativamente a diversi cespiti immobiliari;

deve inoltre sottolinearsi quanto la stessa Agenzia del territorio scrive sul proprio sito *internet* in sede di descrizione delle funzioni dell'Omi, richiamando l'articolo

64 del decreto legislativo n. 500 del 30 luglio 1999, regolante l'attività della stessa Agenzia e dell'Omi stesso: «L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali»; con ciò confermando la valenza fiscale dell'attività dell'osservatorio, essendo noto che i processi estimali costituiscono il fondamento della tassazione degli immobili –:

se – sulla base delle considerazioni sopra esposte – non si ritenga necessario ripensare alla scelta di non applicare anche alle rilevazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio il sistema vigente per gli studi di settore, essendo indubbia la loro valenza fiscale e quindi prevedendosi la validazione dei relativi dati da parte delle categorie interessate.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità
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
dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Spesso amministratori e dipendenti degli enti sono anche inquilini

Su Affittopoli e Svendopoli il problema sono i controlli

DI CESARE MAFFI

Non c'è soltanto la consequenzialità tra affittopoli e svendopoli, che ormai pare ben chiarita nei suoi termini. C'è pure un problema di controlli che resta oscuro. Affittopoli, si sa, è il perverso meccanismo di canoni di favore. Essi erano a livelli bassi in parte perché gli inquilini erano persone in stato di bisogno e quindi necessitavano di aiuto dagli enti preposti (essenzialmente Comuni e IACP, cui vennero aggiunti altri istituti, come le casse di previdenza, che invece dagli immobili dovrebbero trarre il maggior frutto possibile). In parte, però, i livelli bassi, se non infimi, erano praticati a personaggi in vista, a parenti, ad amici, a raccomandati, a persone qualsiasi, ma non in condizioni di bisogno. Svendopoli è la conseguenza logica di tale fenomeno. Quando gli enti passarono ad alienare quel patrimonio immobiliare che avevano gestito male, sviandone i fini istituzionali, in prima battuta offrirono la prelazione. A chi? Ma ai conduttori, cioè alla gran massa di coloro che si erano nutriti di affittopoli. In tal modo i favoriti sono stati due volte aiutati: prima per aver pagato poco di affitto, poi per aver pagato poco di acquisto. Quello che solo sporadicamente, invece, è finora emerso è il ruolo di personaggi che erano o amministratori o dipendenti degli enti, e contem-



Giorgio Jannone

poraneamente ne erano inquilini. Come volete che una qualsivoglia persona, in queste condizioni, si desse da fare perché i canoni fossero a livello di mercato e gli alloggi assegnati senza favoritismi? Sarebbe stato suicida, perché avrebbe danneggiato sé stesso prima di tutti gli altri. Pretendere da un amministratore preposto a un ente che sfruculiasse gli elenchi degli affittuari, per vedere chi fossero, come fossero stati individuati e quanto pagassero, sarebbe stato chiedere un atto eroico. Naturalmente, queste medesime persone sono poi quelle che si sono viste offerte condizioni di favore al momento della vendita-svendita del patrimonio immobiliare. Anzi, le condizioni di alienazione sono state dettate da non pochi fra loro, istituzionalmente preposti a tale bisogna. Se la commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza

sociale, presieduta da **Giorgio Jannone**, investigherà su affittopoli e svendopoli, sarebbe opportuno che trovasse modo di verificare, negli elenchi degli enti interessati, quanti amministratori, quanti dipendenti e quanti loro congiunti vi comparissero. In particolare, quanti di loro fossero in obbligo di controllare perché dirigenti ministeriali preposti, nel contempo fossero inquilini di un ente da loro controllato. Le sorprese non mancherebbero.

Patrimoniale, le tre proposte

Sul cammino della crescita c'è una nuova minaccia: quella di una *tassazione patrimoniale straordinaria*. Di essa ci sono tre versioni. La prima è di Giuliano Amato, che vuole ridurre di un terzo il debito pubblico, che è attualmente di circa 1.800 miliardi, tassando per 30 mila euro ciascuno (di media) il terzo più abbiente degli italiani, cioè 20 milioni di cittadini. Ciò, secondo Amato, sarebbe ragionevole perché il patrimonio pro capite degli italiani, al netto dei loro debiti, è di circa 11 mila miliardi, ossia 185 mila euro pro capite, ma l'80 per cento di questa cifra, 9 mila miliardi, è del terzo di abbienti che hanno 450 mila euro ciascuno. Di media i 30 mila euro sarebbero quindi "soltanto" il 6,6 per cento del loro patrimonio. Nella realtà, poiché il terzo più abbiente effettivo è diverso dal terzo più abbiente per il fisco, la preda è molto vasta e include la media delle famiglie italiane. La proposta di Amato darebbe al fisco un totale di 600 miliardi, ripartiti su due anni, circa il 19 per cento del pil all'anno, provocando un avanzo di bilancio superiore al 15 per cento, ammesso che nel frattempo i capitali non siano fuggiti e l'economia non sia andata in crisi, a causa di questa interferenza del fisco sui risparmi. La seconda proposta è di Pellegrino Capaldo: una imposta sugli immobili, fra il 5 e il 20 per cento del loro valore, per dimezzare il debito pubblico. Quest'ultimo, è il ragionamento di Capaldo, è pari, grosso modo, al 25 per cento del valore del patrimonio immo-

biliare italiano. Ergo, metà del debito pubblico è il 12,5 per cento del valore degli immobili italiani. Capaldo propone un'imposta a suo avviso più equa della patrimoniale pura, in quanto si tratta di un tributo sulla rendita immobiliare capitalizzata, cioè sull'aumento di valore (suppongo al netto del tasso di inflazione) degli immobili dal momento del loro acquisto per eredità o compravendita o della loro costruzione a cura dei titolari. Un'aliquota oscillante fra il 5 e il 20 per cento della plusvalenza che, a suo avviso, basterebbe ad assicurare il gettito in questione, circa 900 miliardi di euro. La sua concreta determinazione sarebbe lasciata alla politica "intesa nel senso nobile della parola (sic!)". Il pagamento potrebbe avvenire con rate prolungate nel tempo sino alla cessione del bene. Nel frattempo, gli immobili verrebbero ipotecati a favore del fisco e una gigantesca ipoteca si stenderebbe sul patrimonio immobiliare. Va osservato che non essendo il tributo in proporzione alla rendita oggettivamente acquisita dai vari immobili, ma a quella realizzata soggettivamente dal momento del loro acquisto da parte dei singoli contribuenti, verrebbero sistematicamente favoriti i costruttori di immobili che li hanno venduti poco dopo averli costruiti, realizzando subito la rendita edilizia. Una proposta furba.

La terza proposta è di Walter Veltroni. Un'imposta straordinaria sul "10 per cento del paese" che possiede il 48 per cento della ricchezza nazionale, che por-

terebbe il rapporto fra debito e pil dal 120 per cento all'80 per cento e che sarebbe pagabile in 10 anni. Poiché la distribuzione della ricchezza non coincide con quella che risulta al fisco, anche questa imposta dai contorni misteriosi finirebbe per gravare sui ceti medi.

Coloro che adesso dovrebbero essere tassati perché fruitori di rendite, sono coloro che hanno trasformato l'Italia da un paese in gran parte agricolo e a reddito modesto, in un paese industriale ad alto reddito dal dopoguerra a oggi. Nel 1951 il prodotto dell'agricoltura era ancora il 25 per cento di quello del settore privato, attualmente è il 2 per cento. Nel 1951, il 46 per cento degli addetti del settore privato era occupato nell'agricoltura, ora è il 4 per cento. Il pil italiano nel 1951 era di circa 1.225 miliardi di euro (sempre parametrati al potere d'acquisto del 2000). Un aumento di 6,2 volte, e di 5 volte se si considera il pil pro capite. Gran parte dei padri e dei nonni dei proprietari di questi beni e delle imprese oggetto del tributo straordinario erano contadini, operai, piccoli impiegati, diplomati e laureati con reddito modesto. Ora l'Italia è sei volte più ricca, ed è merito di queste persone e dei loro figli e nipoti, tanti formicai operosi, tanti alveari da cui escono ogni mattino sciami di api laboriose che vanno per tutto il mondo, per portare a casa altro miele.

(Francesco Forte, stralcio dalla relazione tenuta il 18.2.'11 al Convegno "Patrimoniale o libertà economiche")

LOTTA CONTINUA

Il ddi sul condominio è invece un pastrocchio

Nel «Diritto & Rovescio» pubblicato il 10 febbraio si parla della riforma del condominio approvata in prima lettura dal Senato come di una riforma «destinata ad abbattere le numerose controversie e a migliorare la gestione degli immobili a vantaggio di chi li abita», e ci si meraviglia che il Tercio Polo si sia astenuto (in senato equivale a un voto contrario). In realtà, le perplessità sono giustificate. Non è infatti vero che si tratta di una riforma destinata a ridurre le liti e a migliorare la vita dei condomini. C'è invece il forte rischio che il testo approvato, aggravando gli adempimenti burocratici, porti anche a un aumento delle spese e a nuovo contenzioso. Le forze politiche che si sono astenute avevano anche presente che il testo in questione è caduto due volte sotto la scure dell'Antitrust, che lo ha giudicato limitativo della concorrenza fra amministratori e quindi, a diverso titolo, foriero di nuovi costi. Chi si è astenuto ha inoltre valutato negativamente il dibattito in senato allorché si è confusa la capacità giuridica con la personalità giuridica, non prevedendosi l'attribuzione della prima al condominio, come avviene in tutta Europa, e così perdendosi l'occasione per mettere il condominio al passo con i tempi. Occasione che è sperabile venga colta dalla Camera.

Alessandro Egidi
Ufficio Stampa di Confedilizia

da ItaliaOggi, 11.02.'11

PATRIMONIALE Obbligatoria anche per i Sindacati

Raccoglio la proposta della leader della Cgil, un'idea che torna puntualmente quando le sinistre non sanno più che pesci pigliare e si attaccano alla patrimoniale per i ricchi. Il provvedimento incontra i favori degli iscritti al sindacato ma produce l'effetto di allontanare dal Paese i pochi che ancora avevano una mezza idea di venire a investire qui. I capitali si muovono alla velocità della luce e non stanno certamente ad aspettare di essere falcidiati dal primo che passa. Se proprio per far contenta la signora Camusso diventa d'obbligo mettere la patrimoniale, questa deve essere per tutti, sindacati compresi, i cui patrimoni (e relativi redditi) sono da sempre un qualcosa di più impenetrabile della formula della Coca Cola.

Luca Pezzolo

da Il Tempo, 2.04.'11

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

ARRESTATO UN SESSANTENNE BRESCIANO CHE CORROMPEVA LE POLIZIE LOCALI

Autovelox truccati
Maxitruffa milionaria
in almeno 146 Comuni

da La Stampa, 19.05.'11

L'Ici sulle tombe al cimitero inglese

Gerardo Decanto
Napoli

VOGLIO segnalare un abuso che può danneggiare molti cittadini. Si tratta del cimitero sito al Largo Santa Maria del Pianto, a Napoli, dipendente da circa due secoli dal consolato britannico, tradizionale unico interlocutore di chi ha ottenuto "in concessione perpetua" (ovviamente, dietro cospicuo pagamento!) un suolo per costruirvi una tomba per i propri cari defunti. Giunge ora ai malcapitati eredi una richiesta di canone annuale. Nessuno intende sottrarsi al pagamento di una quota una tantum per miglioramenti e manutenzione ma chiedere il pagamento di 384 euro all'anno è un abuso (peraltro delegato ad una società privata): mai sentita una cifra simile per una tassa cimiteriale: l'Ici sulle tombe.

da la Repubblica, 26.02.'11

SOSTITUISCE ANCHE LA TASSA DI REGISTRO E QUELLA DI BOLLO SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

La cedolare secca rivoluziona gli affitti

Pronti i moduli per pagare l'imposta del 19 o 21% anziché per scaglioni di reddito

da *La Stampa*, 11.04.11

DECALOGO VADEMECUM DELLA CEDOLARE SECCA AFFITTI

Flat tax per alcuni tipi di investimento immobiliare

- 1) Imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali comunali e regionali, dell'imposta di registro e bollo (si attua mediante un versamento a titolo di imposta definitiva).
- 2) Scelta opzionale: quindi non obbligatoria, ma facoltativa e vale per tutta la durata contrattuale. L'opzione può esser oggetto di revoca da parte del contribuente.
- 3) Base imponibile: è costituita dall'intero canone di locazione effettivamente convenuto tra le parti, e non dal canone depurato della deduzione forfettaria del 15% per la gestione e la manutenzione dell'immobile.
- 4) Oggetto sono le locazioni abitative: escluse tutte le locazioni ad uso diverso. Ai fini della registrazione del contratto occorre fare attenzione alla classificazione catastale.
- 5) Soggetti interessati: i locatori soggetti ad Irpef che non lochino nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- 6) Le aliquote: 19% sui canoni dei contratti agevolati; 21% sui canoni dei contratti liberi.
- 7) Rimane escluso l'aggiornamento annuale Istat dei canoni locatizi; va data comunicazione al conduttore con lettera raccomandata.
- 8) Calcolo della convenienza economica: il risparmio fiscale diretto complessivo, più la capitalizzazione degli interessi dell'investimento di tale risparmio (sulla base della redditività dei titoli del debito pubblico), meno la capitalizzazione dell'indice Istat non applicato.

Secondo conteggi compiuti dal Centro cittadino e fisco, supponendo come condizioni economiche generali:

- inflazione 2%
- redditività titoli di stato 2%
- addizionali regionale e comunale e varie 1,5%
- imposta di registro 2% a carico del locatore per il 50%

risulta un risparmio per l'intero periodo del:

- A) contratto libero (4 anni + 4):
- Aliquota Irpef 43% - risparmio 125% - rispetto al canone di 100
 - Aliquota 41% - risparmio 109%
 - Aliquota 38% - risparmio 85%

Ove l'inflazione salisse al 3%, pur accompagnata da un parallelo, equivalente aumento dei tassi di interesse, si avrebbe un calo della convenienza (per il contratto libero) nell'ordine del 25% .

- B) Contratto agevolato (3 anni + 2)
- Aliquota 43% - risparmio 94,5%
 - Aliquota 41% - " 78,5%
 - Aliquota 38% - " 54,5%

- 9) In caso di revoca dell'opzione da parte del contribuente locatore nel corso del contratto, l'aggiornamento non applicato non può esser recuperato.

Nella determinazione del canone dovuto dal conduttore non si computano gli incrementi Istat relativi al periodo per il quale il locatore ha precedentemente rinunciato all'aggiornamento, a motivo della adesione al regime della cedolare secca.

- 10) Effetti nei confronti del conduttore: calmieramento diretto del canone locatizio.

Agli attuali tassi di inflazione e conseguente aggiornamento Istat, il risparmio complessivo, nel corso della durata del contratto libero, per l'inquilino sarà pari al 56% di una annualità del canone di locazione.

Per il contratto agevolato sarà pari al 20% .

Se l'inflazione dovesse salire al livello del 3% il risparmio aumenterebbe rispettivamente all'84% ed al 50%.

Fonte: Assoedilizia (associazione territoriale milanese della Confedilizia)

Burocrazia e balzelli costano 21 miliardi

In Italia 122 adempimenti fiscali, 12 in Gran Bretagna. Per pagare le tasse 285 ore l'anno

da *Corriere della Sera*, 21.04.11

La cedolare? È per i contratti agevolati

Si fa un gran parlare, non da ieri, ma in maniera accentuata in questi ultimi giorni, della cedolare secca sui canoni di locazione (cedolare che poi secca non è, visto che viene applicata in due aliquote). Nell'illustrare le multiformi modifiche apportate alle relative disposizioni, fino alle ultime approdate nel testo infelicemente inviato al Quirinale e senza indugio rimandato al mittente, molti osservatori hanno trattato dei «contratti concordati». È curioso, ma riesce difficile, anche sulla stampa specializzata, trovare proprietà di linguaggio tecnico: quindi, è usuale il ricorso a una dizione che è, insieme, errata, impropria, volgarmente usata e, soprattutto, ignota alla legge.

In effetti, tutti i contratti, nessuno escluso, sono «concordati», nel senso che le parti ne concordano i contenuti. Parlare di contratti «concordati», quindi, è come discettare di contratti contrattati. Stesso discorso vale per i canoni «concordati», posto che la definizione del canone, in qualsivoglia tipologia contrattuale, è affidata alla trattativa fra locatore e conduttore, e quindi ogni canone è «concordato».

La norma è molto chiara. Basta vedere quanto stabilisce la legge n. 431 del 1998, che disciplina quasi tutte le locazioni a uso abitativo. All'art. 2 tratta dei contratti di durata quadriennale (con rinnovo di altri quattro anni e condizioni lasciate alla determinazione delle parti) e dei contratti di durata triennale (con rinnovo di due anni e condizioni che devono far riferimento ad accordi definiti in sede locale tra organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori). I primi tipi di contratto sono normalmente definiti liberi, perché se ne sottolinea l'assenza (parziale) da vincoli. I secondi tipi di contratto, che bisognerebbe, in un testo di legge, individuare come «previsti dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431», sono quelli sovente definiti, maldestramente, «concordati». Peccato che la stessa legge n. 431 li definisca esplicitamente (art. 4-bis, comma 1) «agevolati». Una paroletta chiara, semplice, agevole.

Sono «agevolati» perché viene concessa, ai locatori che vi facciano ricorso, un'agevolazione fiscale sui redditi dichiarati (inoltre vi possono essere agevolazioni in tema di Ici, nei Comuni che deliberino in tal senso). L'agevolazione fa riferimento ai comuni ad alta densità abitativa (che le istruzioni per l'Unico 2011 definiscono «ad alta densità abitativa», con uno svarione che attesta il pressappochismo del compilatore). Anche fuori di tali comuni permane, per i locatori, l'agevolazione rappresentata dalla minor durata minima del contratto. Quindi, correttezza di linguaggio giuridico vuole che quei contratti siano definiti «agevolati», in modo da essere immediatamente individuati perché tali denominati dalla legge, senza possibilità di equivoco. Viceversa, i sindacalisti sogliono apostrofarli come «concordati» o «concertati», con la riserva mentale di voler riportare i canoni a una «concertazione» con le proprie rappresentanze sindacali o al fatto di essere «concordati», sempre con i sindacati. Peccato che, invece, siano locatore e conduttore a definire il canone all'interno di fasce di oscillazione. Sulla scia dei sindacalisti vanno sedicenti esperti, pretesi tecnici, teorici cultori della materia, perfino operatori del diritto, talora in testi ufficiali delle regioni (la cui scrittura normativa, com'è noto, fa acqua peggio di quella del parlamento nazionale). Qualcuno ha il pudore di mettere le virgolette all'aggettivo «concordati»: ne riconosce così, implicitamente, l'improprietà, ma vuole adeguarsi a un triviale andazzo di linguaggio impreciso.

Cesare Maffi

da ItaliaOggi, 9.02.11

Detrazione 55%, rateizzazione in base alla normativa dell'anno della spesa

Poiché l'articolo 1, c. 48, della legge n. 220/10, ha prorogato la detrazione del 55% per gli interventi di risparmio energetico a tutto il 2011 e ha previsto, altresì, che le spese sostenute nel 2011 devono essere ripartite in dieci rate (e non in cinque come previsto dalla precedente normativa), le stesse, anche se riferite al medesimo intervento, devono essere rateizzate in base alla normativa vigente nell'anno di sostenimento dell'onere. Pertanto, se, ad esempio, una persona fisica non imprenditore ha iniziato gli interventi agevolati nel 2010 e li ha ultimati nel 2011, le spese sostenute nel 2010 devono essere rateizzate in cinque anni (secondo la normativa in vigore nel 2010), mentre le spese sostenute nel 2011 devono essere rateizzate in dieci anni (in base a quanto previsto dall'articolo 1, comma 48, della legge di stabilità 2011).

Questa la risposta fornita il 14.4.'11 dal Ministero dell'economia e delle finanze ad una interrogazione parlamentare in punto.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Quando si ammala l'addetto alle pulizie

Come regolarsi se l'addetto alle pulizie del palazzo si ammala? In caso di malattia del pulitore o di lavoratori di cui al profilo professionale B del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil (quali, per esempio, l'assistente bagnante o il manutentore degli impianti comuni), non si applica la normativa in materia prevista dall'articolo 89 del contratto in questione in quanto gli stessi fruiscono dell'indennità economica di malattia da parte dell'Istituto competente per legge (art. 91, Ccnl citato). Il contratto, inoltre, non prevede a carico del datore di lavoro nessuna integrazione dell'indennità di malattia Inps. Ne consegue che per i primi tre giorni di durata dell'evento (cosiddetta «carezza») il lavoratore non percepirà nulla né dall'Inps né dal datore di lavoro; percepirà invece dall'Inps, a titolo di indennità di malattia, il 50% della retribuzione media giornaliera per le giornate indennizzabili comprese nei primi venti giorni di malattia ed il 66,66% della retribuzione media giornaliera per le giornate indennizzabili a decorrere dal 21° giorno di malattia in poi e fino al limite massimo indennizzabile di 100 giorni nell'arco dell'anno di calendario.

Per finire si segnala che, con la recente legge 4.11.10 n. 183 (nota come «Collegato lavoro»), è stato esteso al rilascio e all'attestazione di malattia dei dipendenti di datori di lavoro privato il sistema di cui all'articolo 55-septies del decreto legislativo n. 165/01, che prevede l'obbligo da parte del medico di trasmissione telematica all'Inps della documentazione attestante la malattia.

*presidente Confedilizia

da il Giornale, 19.03.11

www.confedilizia.it

TUTTO SUL BLOCCO
SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

DIRITTO & ROVESCIO

Visti i massacri compiuti dagli ubriachi al volante la legge prevede sanzioni dure. Ma la repressione di questo comportamento criminale viene attenuata da norme con l'occhiolino: i multati hanno la possibilità di convertire le multe in lavori di pubblica utilità presso enti pubblici. Non solo: ogni giorno viene valutato 250 euro. E la legge 54 del 2000 dice anche che «al fine del computo della pena un giorno di lavoro di pubblica utilità consiste anche nella prestazione, anche non continuativa, di due ore di lavoro». Con due ore di «lavoro» (cioè un cappuccino e due chiacchiere con gli impiegati) si sconta la multa di 250 euro. Una bella presa in giro.

da ItaliaOggi, 1.02.11

Federalismo fiscale, per l'immobiliare urgono correttivi

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Col federalismo fiscale è dunque arrivata – sia pure con qualche sbavatura, che ne condizionerà l'applicazione – la cedolare sugli affitti, che la Confedilizia – dopo averne lanciato l'idea – chiedeva da anni. Il trattamento tributario dell'investimento immobiliare è così stato avvicinato a quello degli investimenti finanziari: ciò che potrà ridare redditività alla locazione (finora azzerata dalla fiscalità erariale e, soprattutto, locale) e, quindi, determinare conseguenze "virtuose" in termini di ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, di mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, di minore pressione sul mercato della compravendita ecc. Questo, a parte i lavori edilizi che potranno rimettersi in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiaramente antieconomiche – anzi, in perdita secca – nella situazione di tassazione finora in essere).

La cedolare secca sugli affitti è, dunque, anche una misura sociale. Chi si attarda a definirla come una misura a favore della proprietà, non ne ha considerato la vera importanza sociale e il significato di fondo: quello – come già detto – di rilanciare l'affitto, che è ciò su cui si incentra una vera politica abitativa a favore dei più deboli.

Piuttosto, un importante aiuto al rilancio del mercato della locazione sono, quest'anno in particolare, chiamati a dare i Comuni, che dovranno stabilire entro il prossimo 30 giugno le aliquote Ici per gli immobili locati. Al limite, queste aliquote – se opportunamente differenziate fra contratti cosiddetti liberi e contratti agevolati (cosiddetti concordati) e se tempestivamente adottate (quindi, entro il termine del 16 giugno per gli acconti) – potranno addirittura determinare la scelta della tipologia contrattuale ed essere un elemento determinante della valutazione sulla convenienza o meno della cedolare, da effettuarsi anche per questo dai singoli locatori anno per anno.

A proposito di aliquote, non si può non sottolineare il correttivo che si rende necessario apportare alla disciplina dell'Imu, prima della sua entrata in vigore, prevista – come noto – per il 2014. La relativa normativa prevede infatti, oggi come oggi, per le case locate un'aliquota base del 3,8 per mille (la metà dell'aliquota ordinaria), che i Comuni potranno ridurre fino all'1,8 per mille, misura in molti casi superiore a

quella attualmente fissata da diversi Comuni, specie per i contratti agevolati. In sostanza, se non si interverrà legislativamente, anche ammettendo la migliore buona volontà da parte dei Comuni (che con riferimento all'Ici si è peraltro registrata in pochi casi), la massima riduzione possibile dell'Imu (all'1,8 per mille) non potrà mai raggiungere la massima riduzione consentita con l'Ici per i contratti agevolati (per i quali era possibile arrivare – e qualche Comune virtuoso l'ha fatto – anche all'azzeramento).

Un correttivo si impone, oltre che per l'Imu, anche per l'imposta di scopo (che potrà scattare di fatto dal prossimo autunno), notevolmente peggiorata (nei confronti del contribuente) nell'ambito di un federalismo che i Comuni sono riusciti ad ottenere come, in gran parte, non competitivo (che dovrebbe invece essere la caratteristica di ogni federalismo che non voglia essere un semplice decentramento).

L'imposta su cui interviene il decreto sul federalismo municipale, rendendola smisuratamente più estesa, è quella (c.d. imposta di scopo) introdotta dal Governo Prodi con la Finanziaria 2007, e che si configura come una vera e propria addizionale all'Ici (graverà quindi, oggi, sulle case locate, sulle prime case ancora soggette all'Ici e – alla faccia del federalismo fiscale – su chi non vota, cioè sui proprietari delle seconde case). Alla copertura delle spese per la realizzazione delle opere pubbliche comunali, quindi, è con essa chiamata solo una categoria di contribuenti, quella dei proprietari di casa. Ma, mentre nella versione varata dal Governo

Prodi il tributo in questione aveva una portata tutto sommato limitata, tanto da non avere riscosso particolare successo fra i Comuni, l'imposta di scopo prevista in sede di federalismo municipale ha portata e conseguenze, come accennato, ben più ampie. L'imposta di scopo introdotta dal Governo Prodi era prevista nella misura massima dello 0,5 per mille ed era destinata a finanziare, per un massimo di 5 anni, fino al 30% di un'opera pubblica menzionata in una delle 9 categorie indicate dalla legge. L'imposta di scopo prevista dal federalismo municipale è fissata sempre nella misura massima dello 0,5 per mille, ma con il raddoppio a 10 anni della durata massima della sua applicazione e con la possibilità che il gettito dell'imposta finanzia l'intero ammontare della spesa per l'opera pubblica da realizzare oltre che con l'ampliamento delle categorie di opere finanziabili.

La nuova imposta di scopo, pertanto, non solo sarà doppia rispetto a quella originaria (ciò che si verifica con il raddoppio della durata della sua applicazione), ma sarà utilizzata da un crescente numero di Comuni per via della possibilità – contraria ad ogni sano criterio, specie di contenimento della spesa pubblica – di finanziare interamente con essa le opere da realizzare. Il tutto, come già rilevato, e con una scelta della cui costituzionalità può ben dubitarsi, ponendo a carico della sola proprietà immobiliare l'effettuazione di interventi di cui, all'evidenza, essa non sarebbe la sola a beneficiare.

Come già detto, interventi correttivi urgono.

Ritardato recapito di pacco postale, va risarcito

È illegittimo l'articolo 6 del D.P.R. n. 156/73 (c.d. Codice postale) "nella parte in cui dispone che l'Amministrazione ed i concessionari del servizio telegrafico non incontrano alcuna responsabilità per il ritardo recapito delle spedizioni effettuate con il servizio postale".

Lo ha stabilito la Corte Costituzionale con la sentenza n. 46/2011, facendo presente che, sebbene sia sempre possibile delineare, in materia di responsabilità per danni causati agli utenti del servizio postale, una disciplina speciale ispirata a criteri più restrittivi di quella ordinaria (in rapporto alla complessità tecnica della gestione del servizio ed all'esigenza del contenimento dei costi), tuttavia essa non deve tradursi in un privilegio privo di connessione con obiettive caratteristiche del servizio e, perciò, lesivo, al tempo stesso, del canone di ragionevolezza e del principio di eguaglianza garantiti dall'articolo 3 della Costituzione.

Generosità di Stato

In qualsiasi società la generosità istituzionale dovrebbe essere parte del settore privato, invece che dei programmi di assistenza statale. In termini più chiari: non c'è nulla di generoso da parte del Congresso degli Stati Uniti o del Parlamento della California nell'appropriarsi di fondi a favore di chi ha subito infortuni o danni alla proprietà a causa di un'alluvione o di un terremoto.

Tibor R. Machan

Bonifica, possibili anche ricorsi collettivi

Parlando a Pisa al convegno "I contributi 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 contribuenti. Il principio di diritto si applica, quindi, anche alle cause inerenti i contributi di bonifica, cause che sono – come noto – di competenza delle Commissioni tributarie. Quello affermato dalla Cassazione è un 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".

Novità in tema di certificati di malattia dei portieri

Anche per il settore dei dipendenti da proprietari di fabbricati, come per tutti gli altri settori, sono in vista importanti novità per quanto concerne la trasmissione dei certificati di malattia. Infatti, a seguito della recente normativa in materia – perfezionata, da ultimo, con la circolare interministeriale n. 4 del 18.5.'11 – anche al nostro comparto si applica il nuovo sistema di trasmissione telematica delle certificazioni di malattia (quelle di inizio malattia nonché, nei casi di accertamento successivo al primo, di prosecuzione o ricaduta della malattia) da parte del medico certificatore (medico dipendente del Servizio sanitario nazionale o in regime di convenzione) direttamente all'Inps.

In breve, dal prossimo 18 giugno (cioè alla fine del periodo transitorio previsto dalla circolare anzidetta, in cui il datore potrà ancora chiedere al lavoratore l'invio del certificato secondo le vecchie regole) scomparirà l'obbligo del lavoratore di trasmettere entro 48 ore dall'evento, al proprio datore di lavoro, l'attestato di malattia, essendo sufficiente avvertire il datore di lavoro dell'accadimento (e del domicilio di reperibilità, se diverso dal proprio domicilio abituale) e comunicare allo stesso il numero di protocollo telematico attribuito dal medico alla certificazione trasmessa on-line.

Nel nuovo sistema, infatti, è il medico che trasmette telematicamente all'Inps la certificazione di malattia e l'Inps – a sua volta – invia "immediatamente, sempre per via telematica" al datore di lavoro l'attestato di malattia privo di diagnosi.

Il lavoratore potrà comunque richiedere al medico certificatore il rilascio della copia cartacea dell'attestato di malattia per il datore di lavoro (contenente solo la prognosi e non la diagnosi) e del certificato di malattia che contiene i dati della diagnosi e/o il codice nosologico (fatti salvi i casi di impossibilità per il medico di stampare la certificazione in questione) oppure potrà chiedere l'invio della documentazione anzidetta in formato pdf alla propria casella di posta certificata.

I lavoratori la cui indennità di malattia è erogata direttamente dal datore di lavoro (e non dall'Inps), e cioè per le figure professionali di cui ai gruppi A), C) e D), è assolutamente indispensabile che si ricordino di chiedere al medico la copia cartacea delle attestazioni di malattia. Infatti tali attestazioni vanno consegnate alla Cassa portieri al fine di ricevere dal datore di lavoro l'indennità di malattia.

Ridurre le tasse Con gli sprechi

Il calo delle tasse farebbe crescere l'Italia ma esige misure per due obiettivi fondamentali: lotta all'evasione e taglio della spesa pubblica. Ci sono settori, come la sanità, dove si può tagliare ancora.

Dante Cichetti, Ascoli Piceno

da *Il Resto del Carlino*, 5.02.'11

Demagogia sull'Ici

Ho sentito un politico ospite di *Porta a Porta* accusare il centrodestra di aver tolto l'imposta Ici per tutte le prime case, quindi di aver favorito anche chi è ricco ed ha un attico di 300 mq in Piazza Navona. Gli si dovrebbe spiegare che non è stata eliminata l'imposta Ici per le case classificate catastalmente in categoria A/1, A/8 e A/9 e cioè quelle considerate appartamenti di lusso, o villini o ville. Quel politico mentiva sapendo di mentire o è semplicemente ignorante?

Elisabetta Franchini, Firenze

da *Il Resto del Carlino*, 6.02.'11



da *Libero*, 27.04.'11

Inaccettabile l'esclusione dell'imposta di scopo dal patto di stabilità

L'imposta di scopo prevista dal federalismo municipale rischia – ha dichiarato il Presidente confederale – di trasformarsi in un aggravio insopportabile per gli immobili locati (dove potrebbe annullare ogni effetto della cedolare), per le prime case che ancora pagano l'Ici e per le seconde case (cioè, a carico dei cittadini che non votano, secondo un incivile principio di cui i Comuni hanno già abbondantemente abusato). La richiesta dell'Anci di esonerare i proventi dell'imposta di scopo dal patto di stabilità è illuminante sul fatto che si tende evidentemente ad introdurre una strada ulteriore, libera da vincoli di sorta, per finanziare le opere pubbliche al cento per cento a carico dei proprietari di casa nonostante l'incostituzionalità del fatto che quelle opere siano poi destinate a servire anche cittadini non proprietari. Punto di partenza è il peggioramento per i contribuenti che alla tassa di scopo istituita dal Governo Prodi si è apportato con il provvedimento sul federalismo fiscale appunto con la possibilità di finanziare le opere pubbliche totalmente a carico di gruppi di contribuenti preventivamente individuati. Secondo un criterio che – esonerando i Comuni da ogni compartecipazione alla spesa con propri fondi – si qualifica come un incentivo vero e proprio alla spesa pubblica e, soprattutto, a rinnovati sperperi, inconcepibili a maggior ragione nell'attuale situazione dei conti pubblici. Si impone – ha concluso il Presidente confederale – un correttivo urgente all'imposta (sia legislativo che, quantomeno di contenimento, attraverso il decreto presidenziale previsto per l'autunno) ma, nel frattempo, non possono essere accettate fughe in avanti da parte dei Comuni, tipo quella relativa all'esclusione della tassa dal patto di stabilità.

No all'imposta patrimoniale

In questi giorni a alcuni esponenti del mondo politico ed economico hanno parlato di imposta patrimoniale per ridurre il debito pubblico. Ma non si prende in considerazione che in Italia buona parte della ricchezza oggetto di questa imposizione, è frutto di risparmi dei lavoratori che hanno già pagato le imposte dovute. E' veramente ingiusto che questi cittadini vengano sottoposti a nuovi prelievi fiscali motivati in buona parte da opportunità politiche.

N. Settembrini Arezzo

da *Il Resto del Carlino*, 1.02.'11

Immoralità

Chi non ha coraggio o prudenza o carità non agisce ingiustamente, ma solo in modo immorale.

Tibor R. Machan

CONDOMINIO

Le impugnazioni delle delibere assembleari vanno proposte con citazione

“L’art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali, che vanno pertanto proposte con citazione, in applicazione della regola dettata dall’art. 165 c.p.c.”

Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione, così risolvendo un contrasto giurisprudenziale sorto attorno all’individuazione del mezzo tecnico di impugnazione delle decisioni assunte dall’assemblea di condominio. Secondo una parte della giurisprudenza, infatti, il termine “ricorso”, che figura ripetutamente nel citato art. 1137, andava inteso in senso tecnico; secondo altra parte della giurisprudenza, invece, lo stesso termine andava letto come sinonimo di istanza giudiziale, con la conseguenza che le forme del giudizio ordinario di cognizione (che, come è noto, si introduce con citazione e non con ricorso) non venivano ad essere derogate (cfr. *Cn dic.* 10).

Nella motivazione del provvedimento i Supremi giudici giustificano la loro decisione sul presupposto che la previsione di cui all’art. 1137 “è inserita in un contesto normativo – il codice civile – destinato alla configurazione dei diritti e all’apprestamento delle relative azioni sotto il profilo sostanziale” e “non anche sotto quello procedurale”; inoltre, in base alla considerazione che “la prescrizione del ricorso, come veste dell’atto introduttivo dei giudizi in determinate materie, è sempre accompagnata dalla fissazione di varie altre regole, intese in genere a delineare procedimenti caratterizzati da particolare snellezza e rapidità”, regole che invece – precisano ancora i giudici – “mancano del tutto con riguardo alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali”, le quali, pertanto, non possono che essere “soggette alle norme comini di procedura”.

Nonostante tale conclusione, gli stessi giudici chiariscono, comunque, che “la domanda di annullamento di una deliberazione condominiale, proposta impropriamente con ricorso anziché con citazione” è da ritenersi egualmente “valida”, aggiungendo peraltro, in proposito, che, in una eventuale del genere, “è sufficiente che entro i trenta giorni stabiliti dall’art. 1137 c.c. l’atto venga presentato al giudice, e non anche notificato”.

Secondo le Sezioni Unite, infatti, “l’adozione della forma del ricorso non esclude l’idoneità al raggiungimento dello scopo di costituire il rapporto processuale”, mentre “estendere alla notificazione la necessità del rispetto del termine”, non solo non risponde ad alcuno “specifico e concreto interesse del convenuto”, ma grava anche “l’attore di un incombente il cui inadempimento può non dipendere da una sua inerzia, ma dai tempi impiegati dall’ufficio giudiziario per la pronuncia del decreto di fissazione dell’udienza di comparizione”.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Riforma del condominio di basso profilo e obsoleta

La Confedilizia ha espresso il proprio avviso sulla riforma del condominio (approvato in prima lettura al Senato), rilevando come si tratti di 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 condomini senza alcun beneficio per gli stessi (la fidejussione che potrà essere richiesta agli amministratori non è una scoperta della riforma, che solo la «burocrazia», tant’è che già esiste in molti condomini). Analoga opinione ha espresso il Coram - Coordinamento registro amministratori immobiliari.

È una riforma, sempre a parere della Confedilizia, non al passo coi tempi, in particolare perché non recepisce la proposta (condivisa da diverse organizzazioni della proprietà e degli amministratori condominiali, tra 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 che sia stata colta la distinzione tra capacità giuridica e personalità giuridica, che invece è ben chiara nella proposta di legge on. Duilio (ed 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 tra 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 di un errore 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. Il testo della riforma e la disciplina vigente come da questo modificata sono disponibili sul sito Internet confederale. L’indirizzo web: www.confedilizia.it.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 12.05.11

Locazione e lavori fatti dall'inquilino

«I miglioramenti» sono opere che, con trasformazioni o sistemazioni diverse, determinano un aumento di valore dell’immobile locato, aumentandone in modo duraturo le facoltà di godimento, la produttività e la redditività, senza che gli interventi migliorativi presentino una propria individuabilità rispetto ai locali a cui vengono incorporati. A esempio il rifacimento di impianti o lavori di ristrutturazione. Le «addizioni», invece, costituiscono incrementi quantitativi dell’immobile locato, che prima non esistevano (esempio il condizionatore). Gli artt. 1592 e 1593 cod.civ. prevedono una disciplina diversa dell’indennità dovuta dal locatore al conduttore; occorre distinguere tra addizioni separabili, da una parte, e addizioni non separabili e miglioramenti, dall’altra. Nel caso di un’addizione separabile

senza danno ai locali, il conduttore potrà rimuoverla dai locali affittati e restituirla, salvo che il proprietario non preferisca mantenerla e (solo in tal caso) questi è tenuto a versare al conduttore l’indennità. Se invece le addizioni non sono separabili o si tratta di miglioramenti, l’indennità è dovuta solo se vi è stato «il consenso del locatore» e per una somma corrispondente alla minor somma tra l’importo della spesa (fatta a suo tempo dall’inquilino) ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna (generalmente inferiore per via del deprezzamento in conseguenza dell’uso). Questo consenso, previsto dall’art. 1592 cod. civ., non può desumersi da una semplice tolleranza del locatore ma deve consistere in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare i migliora-

menti e le addizioni non separabili fatte dal conduttore. Il fatto che il locatore sappia dell’esistenza del miglioramento non basta ma deve accompagnarsi alla volontà di tenere indenne il suo inquilino dalle spese sostenute. A tal fine il conduttore è bene che manifesti chiaramente la volontà di ottenere l’indennità (a fine locazione) prima di realizzare i lavori e non sarà sufficiente chiedere al locatore un’autorizzazione generica a realizzare il miglioramento, ma sarà necessario ottenere un suo (preventivo e chiaro) consenso a pagare l’indennità in futuro, alla fine della locazione. Spetta al conduttore provare l’esistenza del consenso del locatore (Cassazione, sent. 22 agosto 2007, n. 17961).

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 18.04.11

Interventi dei Piani casa senza agevolazioni fiscali

È stato chiesto all’Agenzia delle entrate se sia possibile usufruire delle detrazioni fiscali del 36% e del 55% per gli interventi previsti dal Piano Casa relativo agli ampliamenti degli immobili esistenti, introdotto dal Governo attraverso l’Intesa del 31.5.09 e poi attuato con le diverse legge regionali.

Il parere dell’Agenzia – contenuta nella risoluzione n. 4/E del 4.1.11 (nella quale viene fatta una clamorosa confusione con il Piano di edilizia abitativa di cui all’art. 11 del decreto-legge n. 112/08) – è che tali interventi, consistendo sostanzialmente in ampliamenti nonché in demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici esistenti, non possano godere delle citate agevolazioni fiscali.

In relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi alle detrazioni fiscali del 36% e del 55%, infatti, è stato già chiarito che nell’ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell’edificio preesistente; conseguentemente, nell’ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l’intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”. Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell’edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l’ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”.

La base della generosità

La generosità implica dare se stessi o ciò che si possiede a coloro che si reputa importanti, alle persone o alle cause che si considerano giuste o che si sentono vicine. La generosità deriva da una valutazione generale degli altri e dei loro obiettivi.

Tibor R. Machan

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Delibere dell'assemblea e comunicazioni ai condòmini

L'amministratore deve comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare al condòmino che vi è intervenuto a mezzo di rappresentante? Su questa particolare questione, purtroppo, non constano specifiche pronunce giurisprudenziali né specifici contributi dottrinari. Ciò nonostante, si può rispondere negativamente al quesito rilevando che i condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali sono stati ritenuti «presenti» alla discussione (cfr. F. Tamborrino, «Come si amministra un condominio», 2004 e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12.119 del 11.11.'92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1.137, terzo comma, c.c., dà un'indicazione ai fini della soluzione del caso che ci occupa. Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», precisa che tale termine decorre dalla data della «comunicazione» delle stesse, per gli «assenti»; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenziati, ma anche astenuti: in tal senso, ex multis, Cass. sent. n. 6.671 del 9.12.'88). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di «obbligo» si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., «Trattato del condominio», 2008) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste. E poiché dottrina e giurisprudenza - come abbiamo visto - considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare, non resta che concludere che nei confronti di questo soggetto la comunicazione di quanto deliberato non è dovuta.

Per affinità di argomento, segnaliamo che la seconda sezione della Corte di cassazione, con ordinanza n. 21.220 del 14.10.'10, ha rimesso al Primo Presidente (chiedendo che ne vengano investite le Sezioni Unite) la questione «della individuazione del mezzo tecnico di impugnazione delle delibere condominiali, e della data da considerare quale dies a quo ai fini del computo del rispetto del termine per l'impugnazione». Nella motivazione del provvedimento, i giudici giustificano tale decisione in ragione dei contrasti interpretativi cui ha dato luogo la formulazione dell'art. 1.137 del Codice civile in tema di impugnazione delle delibere assembleari. In particolare, nell'ordinanza si osserva come il termine «ricorso», che figura ripetutamente nel citato art. 1.137, secondo una parte della giurisprudenza vada inteso in senso «tecnico»; secondo altra parte della giurisprudenza vada letto, invece, come sinonimo di istanza giudiziale e, quindi, non comporti deroghe «alle forme del giudizio ordinario di cognizione» (che, come è noto, si introduce con citazione e non con ricorso). Gli stessi giudici, nell'ordinanza in parola, sottolineano anche come altre divergenze interpretative siano sorte, peraltro, nell'ambito dei medesimi orientamenti sopra descritti con riguardo al momento in cui possa ritenersi rispettato il termine di impugnazione dei 30 giorni previsto dal più volte citato art. 1.137 c.c.

*Presidente Confedilizia

La Top 10 delle imposte più odiate dagli italiani

1. Aggio esattoriale - 2. Canone Rai - 3. Bollo auto - 4. Accise su benzina, energia elettrica e metano - 5. TARSU/TIA - 6. Contributi consorzi di bonifica - 7. Ticket sanitari - 8. IVA - 9. ICI - 10. Imposte sui redditi/Irap.

Questa è la nuova top ten delle imposte più odiate dagli italiani. Lo studio, effettuato da Krls Network of Business Ethics per conto dell'Associazione Contribuenti Italiani è stato condotto attraverso *Lo Sportello del Contribuente*, su un campione casuale di cittadini maggiorenni residenti in Italia, intervistati telefonicamente nella prima settimana di gennaio e pubblicato nel numero del magazine "Contribuenti.it".

Solo 1 cittadino su 5 capisce perché paga le tasse. 4 su 5 si considerano sudditi di una amministrazione finanziaria troppo burocratizzata che molto spesso viola i diritti dei contribuenti.

Ciò che incentiva maggiormente l'evasione fiscale, che nel 2010 è cresciuta del 10,1% raggiungendo - considerando anche l'evasione derivante dall'economia criminale - la cifra astronomica di 159 miliardi di euro all'anno, è l'inefficienza della pubblica amministrazione, con la scarsa qualità dei servizi offerti, le numerose violazioni allo statuto dei diritti del contribuente, i mancati rimborsi fiscali, il fisco lunare e l'inefficienza delle esattorie che rendono superfluo la gran parte del lavoro fatto nella lotta all'evasione fiscale. Ogni anno gli enti impositori riscuotono, tramite le esattorie, meno del 9% di quanto accertato.

Dallo studio emerge anche che l'Italia ha il tasso di evasione più alto in Europa: su 100 euro di reddito dichiarato sfuggono al fisco ben 54,5 euro.

Perché si evade? Dall'indagine condotta per il magazine "Contribuenti.it" è emerso che il 42% dei contribuenti evade per l'insoddisfazione verso i servizi pubblici erogati dallo Stato a fronte dell'alto prelievo fiscale, per il 39% per la complessità delle norme (fisco lunare) ed il mancato rispetto dei diritti dei contribuenti e solo il 19% per la scarsità dei controlli o per mancanza della cultura della legalità.

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

Un disperato qualunque

Basta che ci guardiamo intorno per scorgere un panorama sconcertante: abbiamo un sistema d'istruzione dal rendimento assai basso; una burocrazia sia centrale che locale pletorica e inefficientissima; una giustizia tardigrada e approssimativa; una delinquenza organizzata che altrove non ha eguali; le nostre grandi città, con le periferie tra le più brutte del mondo, sono largamente invisibili e quasi sempre prive di trasporti urbani moderni (metropolitane); la rete stradale e autostradale è largamente inadeguata e quella ferroviaria, appena ci si allontana dall'Alta velocità, è da Terzo mondo; la rete degli acquedotti è un colabrodo; il nostro paesaggio è sconvolto da frane e alluvioni rovinose ad ogni pioggia intensa, mentre musei, siti archeologici e biblioteche versano in condizioni semplicemente penose. Per finire, tutto ciò che è pubblico, dai concorsi agli appalti, è preda di una corruzione capillare e indomabile. C'è poi la nostra condizione economica: abbiamo contemporaneamente le tasse e l'evasione fiscale fra le più alte d'Europa, mentre gli operai italiani ricevono salari ben più bassi della media dell'area-euro; il nostro sistema pensionistico è fra i più costosi d'Europa malgrado le numerose riforme già fatte e siamo strangolati da un debito pubblico il pagamento dei cui interessi ci impedisce d'intraprendere qualunque politica di sviluppo. Ancora: nessuno dall'estero viene a fare nuovi investimenti in Italia, ma gruppi stranieri mettono gli occhi (e sempre più spesso le mani) su quanto resta di meglio del nostro apparato economico-produttivo; nel frattempo il processo di deindustrializzazione non si arresta e la disoccupazione, specie giovanile, resta assai alta.

Da: Ernesto Galli Della Loggia, "Un disperato qualunque" - *Corriere della Sera*, 30.12.'10

DI TANTI PALAZZI STORICI Lo stato pietoso

La Villa borbonica del '700 della Principessa Lancellotti è crollata nel giorno dell'Unità d'Italia, a causa dell'incuria e dell'abbandono. Ecco un altro pezzo di storia d'Italia il cui ricordo resterà soltanto sui libri. E posso affermare che sono molti i palazzi storici italiani che stanno cadendo a pezzi e nessun politico se ne interessa, dato che per edificare su quelle aree, vigente la cosiddetta legge sull'antichità, sono costretti a lasciarli crollare. Mi vengono in mente le parole del nostro presidente della Repubblica, laddove dice che un Paese che non conosce la sua storia non avrà futuro.

Luca Taglietti
tagliettiluca@libero.it

da *Corriere della Sera*, 21.03.'11

Generosità

Generosità vuol dire compiere spontaneamente delle azioni buone: fare regali, fornire aiuto o consigli, essere tolleranti o mostrare considerazione per coloro che possono essere in difficoltà, o anche non esserlo.

Tibor R. Machan

La tassa patrimoniale

La Costituzione non parla di tassa patrimoniale, bensì, nell'art. 53, stabilisce che tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione a ciò che possiedono con criterio di progressività. E' ingiusto che un contribuente paghi due volte, come ha rilevato Nicodemo Settembrini in una lettera, ma è ancora più ingiusto che un manager, un divo o un campione paghi quanto un lavoratore dipendente.

F. R. Montecatini T. (Pt)

da *Il Resto del Carlino*, 5.02.'11

Supercondominio, impianto idrico e fognature

Nel caso del cosiddetto «supercondominio», quale è quello che si ha quando un bene o impianto sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in autonomo condominio, si applicano le norme sul condominio negli edifici e non quelle sulla comunione in generale (Cassazione, sent. 7.7.2000, n. 9096) giacché, in considerazione della relazione di accessibilità che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni, questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. Sulla base di tali principi, si deve ritenere applicabile l'art. 1117, n.3 del cod. civ., secondo cui gli impianti per l'acqua devono presumersi di proprietà comune fino al

punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Quindi, nel caso di impianto idrico, se si considera l'essenza del supercondominio, risulta naturale ritenere comune a tutti gli edifici che lo compongono (costituiti in autonomo condominio) l'impianto fino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici stessi la condotta dell'acqua si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio (Cassazione, sent. 9.6.2010, n. 13883). Da tal punto l'impianto diventa di proprietà del singolo edificio, con tutte le conseguenze in tema di chi deve provvedere alle riparazioni o di chi deve sopportare il costo di eventuali perdite d'acqua. Egualmente per l'impianto fognario,

quando esso sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio (fino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici stessi la fognatura si riferisca) al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici (Cassazione, sent. 14.7.03). In tali casi, qualificandosi come supercondominio la comunione dell'impianto idrico e delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, risulterà pure ammissibile l'impugnazione ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., della delibera della relativa assemblea.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 11.04.'11

Il Fisco non può aggredire i beni del fondo patrimoniale

Il codice civile prevede che i coniugi possano costituire un fondo patrimoniale, destinando determinati beni a far fronte ai bisogni della famiglia. Lo stesso codice (art. 170) stabilisce poi che l'esecuzione sui beni del fondo patrimoniale e sui frutti di essi non possa aver luogo «per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia».

Secondo la Commissione tributaria provinciale di Milano, Sezione XXI (sentenza n. 437 del 20.12.'10), fra i debiti estranei ai bisogni della famiglia deve essere considerato il debito di natura tributaria, sorto prima della costituzione del fondo patrimoniale, salva l'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare. Di conseguenza, «il fondo patrimoniale non risponde in alcun modo al debito fiscale in capo ad uno dei coniugi per la propria attività o professione».

Il controllo del committente sull'appaltatore

il quesito

L'appaltatore, sia esso professionista o imprenditore, deve realizzare l'opera a regola d'arte, prestando nell'esecuzione della propria attività la diligenza che, normalmente ed obiettivamente, appaia necessaria od utile, in relazione alla natura dell'attività esercitata. Ai sensi dell'art. 1662 cod. civ. il committente, nel corso di esecuzione dell'opera, ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato. Quando il committente (privato o condominio che sia) si accerta che (nel corso dei lavori) l'esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni. E' conveniente che il committente faccia ciò perché, trascorso inutilmente il termine

stabilito, senza che l'appaltatore si conformi, il contratto è risolto; in tal caso il committente ha poi ancora diritto di chiedere l'eventuale risarcimento del danno. Anche quando il committente abbia predisposto il progetto e fornito indicazioni sulla realizzazione del lavoro, l'appaltatore potrà comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se non abbia, nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, segnalato al primo eventuali carenze ed errori. Non risponderà se il committente, pur reso edotto di carenze ed errori, gli chieda di dare egualmente esecuzione al progetto o gli ribadisca le indicazioni; in questo caso l'appaltatore è ridotto a mero esecutore di progetti e disposizioni altrui, direttamente e totalmente condizionato

dalle istruzioni ricevute, senza possibilità di iniziativa o vaglio critico. Il necessario complemento di questi principi è che il committente, prima di ricevere la consegna dei lavori, ha diritto di verificare l'opera. Questa verifica va fatta appena l'appaltatore mette il committente in condizione di poterla eseguire. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica; bisogna quindi immediatamente segnalare anomalie e cattiva esecuzione dei lavori. Salvo diversi accordi o usi locali, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo solo quando l'opera è accettata dal committente.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 4.04.'11

Acqua, rifiuti e trasporto urbano Ecco le «tasse occulte» degli italiani Nei primi mesi 2011 molti Comuni hanno già ritoccato le tariffe

da *Corriere della Sera*, 11.04.'11

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

IL QUESITO

La disdetta delle locazioni commerciali

Spesso il locatore, all'avvicinarsi della scadenza delle locazioni commerciali, manda al conduttore una lettera che esprime nel contempo la volontà di dare disdetta e quella (concettualmente contraria) di rinnovare e proseguire il contratto, seppur a un canone superiore e, magari, a patto che siano pagate da parte dell'inquilino tutte le somme per canoni in arretrato. Il locatore deve valutare la situazione e farsi consigliare prima di formalizzare tali comunicazioni in quanto la volontà di disdire non è affatto incompatibile con la volontà di rinnovare la locazione a diverse condizioni. Quale che sia lo scopo effettivamente perseguito dal locatore (rinnovazione del rapporto a un canone più elevato e/o pagamento degli arretrati) la

condizione posta è infatti che cessi il primo rapporto di locazione. La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può poi dedursi dal totale silenzio del conduttore dopo la disdetta, occorrendo invece che, dal comportamento tenuto da entrambe le parti, dopo la scadenza del contratto, possa desumersi la loro implicita, ma inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo; non è a tal fine sufficiente né la permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale né l'accettazione dei canoni da parte del locatore (Cassazione, sent. 6.5.2010, n. 10963). La conseguenza giuridica (spiacevole) può essere che, ritenendosi comunque sussistente la disdetta, il conseguente rilascio dell'immobile da parte del conduttore può comportare a favore di questi il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (21 mensilità per le attività alberghiere). Il conduttore avrebbe poi diritto a una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito (entro un anno dalla cessazione della precedente) all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica e affini a quella già esercitata dal conduttore che ha rilasciato i locali. Il locatore deve avere le idee ben chiare su obiettivi e rischi della disdetta.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

I non residenti e il Comune

Il lettore che, sul Comune di Ieri, evidenzia l'impossibilità di controllo sull'impiego del gettito dell'Ici da parte dei soli cittadini che ne sono contribuenti (i proprietari di seconde case, in massima parte non residenti e dunque non votanti in loco) ha centrato un aspetto soltanto di questa assurda situazione. Occorre altresì denunciare la totale estromissione dei non residenti da qualsiasi decisione che li possa riguardare, anche se relativa a urgenze specificamente diverse da quelle degli abitanti del luogo. Sarebbe ormai il caso che il legislatore prevedesse, nei comuni con un certo numero di contribuenti non residenti, la facoltà di eleggere tra loro un consigliere che abbia, quanto meno, la facoltà di esporre in Consiglio comunale, con legittima autorità, le istanze dei suoi delegati.

Bruno Faccini, Milano

da *Corriere della Sera*, 31.01.11

da *La Stampa*, 7.02.11

IL QUESITO

Il canone nella locazione ad uso commerciale

La disciplina delle locazioni ad uso diverso (commerciale, artigianale, industriale, ufficio, ecc.) prevede la libertà di determinazione del canone. Non sono previste fasce, parametri o accordi collettivi di regolamentazione o limitazione della libertà contrattuale delle parti e neppure agevolazioni fiscali per l'applicazione di canoni "regolamentati o agevolati". Le parti possono convenire aggiornamenti annuali del canone (questa è la pattuizione più diffusa), su richiesta del locatore, per le variazioni del potere d'acquisto dell'euro (non superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). È importante prevedere l'aggiornamento

nel testo del contratto, per evitare la spiacevole sorpresa (per il locatore) di ritrovarsi con un canone costante ed immutato per tutta la durata di tali locazioni, "ingessate" in anni sei (nove per attività alberghiere) con rinnovo per egual periodo. Le parti possono anche prevedere un canone in misura frazionata e crescente, nell'arco del rapporto, quando il canone, ancorché del tutto indipendente dalle variazioni del potere d'acquisto della moneta, sia stato ancorato a predeterminati elementi incidenti sull'equilibrio contrattuale (magari prevedendo un canone superiore a quello iniziale, tenendosi così conto del probabile incremento dell'avviamento commerciale, anche per il progressivo sviluppo della zona); oppure, legato ad una giustificata riduzione del ca-

none per un limitato periodo iniziale (Cassazione, sent. 8.5.'06, n. 10500). È possibile prevedere anche un canone locativo costituito per una parte da una somma di danaro e per l'altra dall'ebbero di somme (purché determinate) necessarie per la ristrutturazione ed il restauero dell'immobile locato (Cassazione 6.10.'05, n.19475). Gli art. 32 e 79, della legge 392/'78, vietano (prevedendone la nullità) i meri aumenti diretti a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria; è bene che le parti, per aggiornamenti di siffatta natura si facciano ben assistere nella stesura delle clausole, onde evitare che lo stesse si rivelino invalidi in caso di contenzioso.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 14.02.11

IL QUESITO

Mantenimento dell'immobile locato

Spesso, nei contratti di locazione di immobili, vengono inserite dalle parti clausole in cui si dichiara che i locali vengono consegnati nello stato in cui si trovano. Deve essere il conduttore, al momento della stipula del contratto, a denunziare i difetti dell'immobile da lui conosciuti o facilmente riconoscibili; altrimenti si ritiene che abbia implicitamente rinunciato a manifestarli, accettando i locali così come sono. In caso di accettazione senza riserve non potrà chiedere la risoluzione del contratto di locazione o la riduzione del canone di affitto, né il risarcimento del danno o l'eliminazione dei vizi o difetti. Non potrà rifiutarsi di pagare il canone se il locatore non elimina i presunti vizi. Si deve infatti presumere che il conduttore ri-

tenega di assumersi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito, ovvero di assumersi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto (magari) in cambio di un canone inferiore rispetto a quello che gli sarebbe stato richiesto in caso di perfetta idoneità del bene all'uso (Cassazione, sent. 31.3.'08 n. 8305). È pur vero che il locatore deve mantenere il bene affittato in stato da servire all'uso convenuto e deve garantirne il pacifico godimento ma è altrettanto vero che non si verte in tema di norme imperative, per cui sono consentite pattuizioni in deroga, liberamente convenute dalle parti. Il contratto di locazione può quindi prevedere una clausola in forza della quale il

conduttore, dopo aver dato atto dell'idoneità dell'unità immobiliare, si assume tutti gli oneri attinenti alla sua utilizzabilità esonerando il locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo (Cassazione, sent. 17-05-2010, n. 13971). Il conduttore non ha poi alcuna possibilità di contestazione quando ha ricevuto la detenzione dell'immobile già tempo prima della conclusione del contratto ed il (presunto) vizio o difetto era riconoscibile (Cassazione, sent. 1.12.'09, n. 25278). È bene, in definitiva, che se il conduttore ha riserve sulle condizioni dell'immobile che prende in locazione, le muova prima di sottoscrivere il contratto avviando le discussioni conseguenti.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 21.02.11

Carità

Quando si parla di una persona generosa, si ha in mente di solito qualcuno che fa del bene al prossimo come fosse cosa naturale, senza esitazione. Non c'è niente di forzato o autoimposto al riguardo. Quando si è generosi non occorre lottare contro l'avidità. La carità invece presuppone che ci si imponga di dare agli altri quanto si deve, poiché si possiede la manifesta convinzione di dover dare. La carità è deliberata, non spontanea.

Tibor R. Machan

Scegliere di essere generosi

Comportarsi moralmente, seguire il dettato delle virtù e di altri principi etici è scegliere di vivere bene. Questa scelta può essere influenzata da altri: genitori, vicini, modelli eroici, politici, sacerdoti, amici e così via. Ma, in ultima analisi, è moralmente significativa solo se è il frutto della scelta dell'agente della condotta morale in questione.

Tibor R. Machan

Troppo comoda la patrimoniale

Troppo comodo dire -italiani, noi amministratori della cosa pubblica abbiamo generato un debito mostruoso. Adesso pagatelo con il vostro patrimonio. Non ho fiducia in chi vuole la patrimoniale, che poi sono quelli che continuerebbero a spendere e spendere in nome del bene comune che bene non è.

Nile Mascoli, via email

Amato si atteggia a vittima per le critiche che gli sono state rivolte dopo avere proposto una patrimoniale. I salassi praticati dalla sinistra non sono serviti a nulla. Lascia perplessi che Amato non metta l'indirizzo email in fondo ai suoi articoli: lo aiuterebbe a capire cosa gli italiani pensano di lui.

Enrico Caracci, via email

da *Affari & Finanza*, 18.04.11

da *Panorama*, 17.02.11

Adesso arriva il federalismo fiscale e c'è un pericolo: più tasse per tutti

CONDOMINIO: OBBLIGATORIA LA TENUTA DEL REGISTRO NEGLI STABILI

Ogni condominio è obbligato a tenere un registro per annotare regolamenti e amministratori. Gli articoli 1129, comma 4, e 1138, comma 3, del Codice civile stabiliscono che la nomina e la cessazione dell'amministratore dal suo incarico - per qualunque causa - siano annotate in un registro e che, nello stesso registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea. Si tratta di norme che hanno l'evidente scopo di rendere trasparente la vita condominiale a beneficio tanto degli stessi condomini quanto dei terzi. Ciò nonostante, in diversi condomini, il registro non c'è. E il motivo è presto detto: l'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del Codice civile prevede, infatti, che il registro menzionato dagli articoli 1129 e 1138 del c.c. sia tenuto presso «l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati; associazione per la quale, a seguito dell'abrogazione dell'ordinamento corporativo legato al sistema fascista, è venuto meno il riconoscimento giuridico».

Questo ha portato qualcuno a sostenere che gli adempimenti in questione avessero perso la loro coerenza. Che fossero, cioè, caduti insieme al sistema corporativo. Il che, però, non è corretto: la circostanza, infatti, che sia venuta meno l'attuazione come prevista dall'articolo 71, non significa che anche le disposizioni di legge che prevedono il registro siano state abrogate e che, quindi, non vadano applicate.

Questa conclusione, del resto, trova conferma anche nella giurisprudenza: più volte i giudici di legittimità si sono interrogati sugli effetti della trascrizione del regolamento condominiale, in applicazione di quanto

previsto dal combinato disposto degli articoli 1129 e 1138 del c.c. e in nessun caso - che risulti - hanno messo in dubbio la vigenza degli adempimenti previsti da queste disposizioni.

Emblematica, in tal senso, è la sentenza della Cassazione, n. 5776 del 25 ottobre 1988, secondo cui «l'omessa trascrizione del regolamento di condominio - che ai sensi dell'articolo 1138 del Codice civile deve effettuarsi nel registro di cui all'articolo 1129 - rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto ai terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario e venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di acquisto».

Non solo, quindi, la Cassazione, in questa occasione, dà per scontata l'esistenza del registro, ma riconosce alla trascrizione effettuata nello stesso i medesimi effetti della trascrizione eseguita nei registri immobiliari. Anche un'altra sentenza della Cassazione (la n. 714 del 26 gennaio 1998) ha dato per pacifica l'esistenza del registro.

Insomma, l'obbligo per i condomini di dotarsi del registro deve considerarsi pienamente operativo. Caduto l'ordinamento corporativo, deve poi ritenersi che siano gli amministratori a doverne dotare (e la Confedilizia lo ha da tempo segnalato con un'apposita circolare a tutti gli iscritti al registro nazionale degli amministratori dell'organizzazione), non incidendo al riguardo - per le ragioni sopra esposte - la cessazione del sistema corporativo su cui si basava, come visto, il solo adempimento previsto dalle norme di attuazione.

da notiziario mensile dell'Ass. Proprietà Edilizia di Belluno

Niente monitoraggio per le vendite di immobili

Le cessioni di immobili sono esenti dall'obbligo di comunicazione telematica delle operazioni rilevanti ai fini Iva di importo non inferiore a tremila euro previsto in capo ai titolari di partita Iva dalla manovra dell'estate 2010 e attuato con provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 22.12.'10.

E' il parere espresso dall'Agenzia delle entrate nel corso della manifestazione Telefisco 2011.

Il metodo anti patrimoniale

L'annuncio di Sarkozy sconfessa i tassatori cortesi anche italiani

Sarkozy non ci aiuta" ha dichiarato la Confederazione internazionale sindacale (Ituc Cisl), che ha il pendant italiano nella Cgil. Ieri - forse molti non lo sapevano - era la "giornata mondiale della tassa sulle transazioni finanziarie". Senonché il capo dello stato francese, Nicolas Sarkozy, ha annunciato che intende sopprimere l'Impôt de solidarité sur la fortune, citata spesso a modello dalla sinistra e dai patrimonialisti italiani del Pd. In realtà l'Isf si applica ai beni privati e familiari e poco ha a che fare con le speculazioni planetarie.

Ma la reazione dell'internazionale sindacale è indicativa: tutte le tasse e tutte le patrimoniali per alcuni sono benedette e salvifiche. L'assunto è che più si tassa più si finanziano servizi pubblici di cui si giova la collettività tutelata da uno stato giusto ed etico ("Le tasse sono bellissime").

Inoltre, come si è cercato di dimostrare in queste settimane in Italia da Giuliano Amato a Pellegrino Capaldo passando per Walter Veltroni, tassare fa bene alla ripresa e alla crescita. Il retrospensiero è invece un altro: che le tasse servano da gigantesco elemento redistributivo, e quindi politico. E tanto più le patrimoniali. Sarkozy infrange un tabù e fornisce una spiegazione politicamente scorretta: "L'imposta sulla fortuna è stata soppressa dovunque in Europa, dai socialisti tedeschi a quelli spagnoli. Io credo nel capitalismo familiare, altra cosa da quello finanziario".

La Francia, con gli stessi problemi di crescita che abbiamo noi, mostra di volersi affidare anche alle risorse e alle fortune dei francesi, lasciandoli liberi di far risparmiare, consumare e investire il denaro. Denaro che considera un'opportunità, non una stertura sociale.

da IL FOGLIO, 18.02.11

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Immobile di proprietà esclusiva e destinazione condominiale

È legittima una delibera, assunta a maggioranza, che vieti ai condòmini di dare una specifica destinazione alle loro proprietà esclusive?

Secondo la giurisprudenza, la risposta è categoricamente negativa. Per la Cassazione, infatti, il divieto, a carico di un condòmino, di dare una determinata destinazione al proprio immobile, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una delibera assembleare adottata a maggioranza (che pertanto è nulla), ma presuppone il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, da manifestarsi in forma scritta. E questo indipendentemente dalla natura contrattuale o assembleare del regolamento di condominio su cui tale delibera va ad incidere (in tal senso, cfr. ex multis, sentenza n.3848 del 27.6.'85 e sentenza n.12173 del 14.11.'91 e, più recentemente, sentenza n.5626 del 18.4.'02). Dello stesso avviso è anche autorevole dottrina. Preciso che divieti come quelli in parola, secondo i giudici, devono risultare da espressioni «incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze» (cfr., ex multis, Cassazione sentenza n.16832 del 20.7.'09), resta solo da sottolineare in argomento che la destinazione che il condòmino dà alla propria unità immobiliare - ancorché non sindacabile in sede assembleare dalla maggioranza dei condòmini - non deve ovviamente comportare pregiudizievoli invasioni alla proprietà altrui o comune (come, ad esempio, accadrebbe in caso di immissioni eccedenti la normale tollerabilità, a norma dell'art. 844 c.c.). Tale condizione, infatti, è un principio cardine che informa tutti i rapporti condominiali e che vale, pertanto, anche per il caso che ci occupa (cfr., ex multis, la citata pronuncia della Cassazione n. 3848/'85).

*presidente Confedilizia

da il Giornale, 6.11.'10

CONFEDILIZIA ITALIANA DELEGAZIONI ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Galerie Centre, Bloc Il Bureau 216-217,
Rue des Fripiers, 17-1000 - Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road
Xuhui District, Shanghai, 200031 (China)
Nicola Aporti
n.aporti@uggc.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnières
Paris (France)
Daniel Gioia
dataitou@aol.com

GERMANIA

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

INGHILTERRA

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

SPAGNA

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

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

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

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Via Palma il Giovane, 21
47895 Domagnano (R.S.M.)
Enrico Drudi
tel. 0549.904351

RECENSIONI

Antonio Patuelli, *Risorgimento*, pref. di Pierluigi Visci, Libro Aperto ed., pp. 162

Saggi e articoli su esperienze e insegnamenti, personaggi e luoghi, eventi e libri dell'età risorgimentale.

Pino Aprile, *Terroni*, Piemme ed., pp. 308

In direzione opposta alle celebrazioni unitarie, questo volume vuole attestare "tutto quello che è stato fatto perché gli italiani del Sud diventassero meridionali".

Luisa Pachera, *Tripoli 1970*, Osiride ed., pp. 200 con ill.

Una lunga serie di testimonianze di italiani che vissero in Libia fino al 1970 (quando Gheddafi ne confiscò i beni e li cacciò), estremamente utili per capire l'attività svolta dall'Italia e i rapporti con le popolazioni locali.

Romano Bracalini, *Brandelli d'Italia*, Rubbettino ed., pp. 340

Un secolo e mezzo di conflitti fra Settentrione e Mezzogiorno d'Italia: episodi, personaggi, eventi, ricostruzioni storiche, economiche e sociali per comprendere un'Unità che secondo l'autore non fu realizzata.

Paola Mastrocola, *Togliamo il disturbo*, Guanda ed., pp. 278

Amara, sarcastica e avvincente denuncia (condotta sulla base di dirette esperienze d'insegnante) delle condizioni odierne della scuola italiana, fra populismo, demagogia, faciloneria.

Nixon, Kissinger e il Medio Oriente (1969-1973), a cura di Antonio Donno e Giuliana Iurlano, Le Lettere ed., pp. 514

Una serie di documentati studi, ricchissimi di citazioni d'archivio, sulla politica della prima amministrazione Nixon nei confronti degli Stati, alleati e nemici, dalla Libia all'Iran.

Paul Torday, *Vita avventurosa di Charlie Summers*, Elliot ed., pp. 250

L'autore è fra gli scrittori inglesi oggi più letti: in questo romanzo, che in qualche pagina ricorda Wodehouse, alterna una garbata ironia a riflessioni più amare, ritraendo con arguzia caratteri e ambienti.

Maria Vittoria Dell'Anna, *Lingua italiana e politica*, Carocci ed., pp. 128

Analisi del linguaggio usato dai politici italiani di ieri e di oggi, condotta sia sui discorsi sia sui testi giornalistici, con particolare cura per i mutamenti avvenuti nel corso dei decenni.

Giovanni Fasanella, Antonella Grippo, *1861*, Sperling & Kupfer ed., pp. XII + 274

Un polemico testo sulla "storia del Risorgimento che non c'è sui libri di storia", con figure ed episodi che vanno da Cavour e i suoi agenti, a Garibaldi, dal brigantaggio, ad alcune rivolte locali.

Espropri, palla alla Consulta su mancata dichiarazione Ici

Sarà la Corte costituzionale a decidere se il contribuente che non ha presentato la dichiarazione Ici dev'essere privato, in caso di espropriazione per pubblica utilità, della relativa indennità.

A rimettere gli atti a Palazzo della Consulta sono state le Sezioni unite civili della Corte di cassazione che, con l'ordinanza interlocutoria numero 8489 del 14.4.'11, non hanno ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità dell'articolo 16 del dlgs 504 del '92 e in particolare della sua interpretazione che ha ritenuto finora non dovuta al contribuente l'indennità di esproprio in caso di mancata dichiarazione Ici.

Controlli locazioni, numero verde delle Entrate

Sono partiti i controlli dell'Agenzia delle entrate sui redditi da locazione 2006. Per l'occasione, l'Agenzia ha istituito un apposito numero di assistenza telefonica mirata, che permetterà di entrare in contatto con i funzionari del Centro operativo di Pescara (delegato all'invio dei relativi atti di accertamento) per ricevere assistenza e informazioni e inviare eventuale documentazione via fax o email: 848.448.853.

Gli atti di accertamento sono quelli che scaturiscono dal controllo incrociato tra i dati contenuti nei contratti di locazione registrati e quelli esposti in dichiarazione dei redditi dai proprietari. Se il sistema rileva delle incongruità, scatta la notifica al contribuente.

La bussola della casa

zona	TRIESTE		FERMO		TARANTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	960	2.900	1.530	2.370	1.200	2.090
semicentro	840	2.310	1.200	2.090	730	1.920
periferia	700	1.990	1.000	1.820	590	1.440
	SAVONA		PISTOIA		RAGUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.310	2.940	1.080	2.410	870	1.740
semicentro	1.300	2.420	1.160	2.040	640	1.480
periferia	1.100	2.260	1.000	1.930	530	1.200

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

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	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione ottobre	2009 - ottobre	2010	1,7 %	1,275 %
Variazione novembre	2009 - novembre	2010	1,7 %	1,275 %
Variazione dicembre	2009 - dicembre	2010	1,9 %	1,425 %
Variazione gennaio	2010 - gennaio	2011	2,2 %	1,650 %
Variazione febbraio	2010 - febbraio	2011	2,3 %	1,725 %
Variazione marzo	2010 - marzo	2011	2,5 %	1,875 %

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.

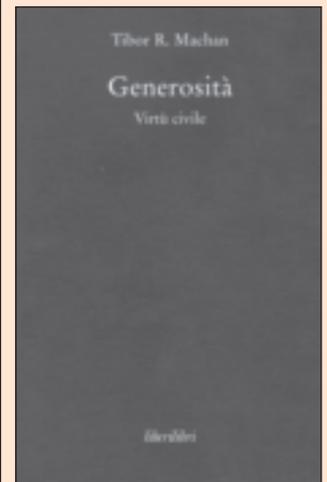
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione ottobre	2009 - ottobre	2010	2,0 %
Variazione novembre	2009 - novembre	2010	1,9 %
Variazione dicembre	2009 - dicembre	2010	2,1 %
Variazione gennaio	2010 - gennaio	2011	1,9 %
Variazione marzo	2010 - marzo	2011	2,5 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal testo *Generosità - Virtù civile* di Tibor R. Machan, ed. liberilibri.

Libertà di generosità

Le virtù morali sono una disposizione scelta, non forzata, a praticare i principi della moralità, specialmente quando parliamo della condotta degli adulti. La generosità come virtù non può esistere al di fuori di una misura significativa di sovranità morale, la condizione che rende possibile la scelta ai soggetti morali.

Tibor R. Machan



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

Anno 21
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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 10 maggio 2011

Il numero di aprile 2011
è stato postalizzato il 20.04.2011