



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- Confedilizia, le cariche sociali (pag. 3)
- Confedilizia firma due protocolli per le pmi (pag. 2)
- La normativa Imu sugli immobili locati (pag. 3)
- Telemarketing telefonico, come difendersi (pag. 5)
- Quotazioni OMI (Agenzia del Territorio), valori di larga massima (pag. 7)
- 22° Convegno Coordinamento legali, i temi (pagg. 8-9)
- Ma perchè ce l'hanno con i proprietari? (pag. 8)
- Cedolare secca, il ravvedimento operoso (pag. 11)
- Contributo unificato ed esecuzioni per rilascio (pag. 12)
- I VERI NUMERI DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE (pag. 12)
- Libretto casa, rispunta col terremoto (pag. 13)
- Piazza S. Silvestro, "riqualificata": 3.481 milioni di euro (pag. 13)
- Nome e cognome, le nuove regole (pag. 13)
- Delibera condominiale e condomino astenuto (pag. 12)

RIFORMA DEL CONDOMINIO, GIUDIZIO NEL COMPLESSO POSITIVO

La riforma del condominio è approvata in Commissione, dopo il proficuo lavoro condotto – sotto la guida del relatore on. Torrises – dal Comitato ristretto costituito in seno alla stessa Commissione Giustizia della Camera.

Non ci sarà il salto di qualità che la Confedilizia chiedeva, e che ci sarebbe stato – per l'istituto in sé e per la figura degli amministratori condominiali in ispecie – con il riconoscimento della capacità giuridica, com'è nella gran parte d'Europa e come avevano chiesto anche diverse altre organizzazioni della proprietà. D'altra parte, bisogna riconoscere: 1) che nella sua relazione alla Commissione, l'on. Torrises ha riferito che "il Comitato ristretto non ha manifestato contrarietà, in linea di principio, alla previsione di norme che considerino il condominio come soggetto autonomo e che quindi attribuiscono allo stesso una determinata soggettività a determinati fini"; 2) che la Camera ha ricevuto dal Senato un testo che non prevede il riconoscimento della capacità giuridica (e una riforma all'altezza dei tempi richiedeva invece – come la Confedilizia ha sempre chiesto, nelle varie audizioni in cui è stata sentita – che si affrontasse con coraggio e risolvesse preliminarmente questa questione e che, in caso, si costruisse intorno ad essa – sulla base di una forte competenza tecnico-giuridica, al proposito – l'intera nuova normativa).

In questa condizione, il Comitato ristretto ha avuto – in un certo qual modo – le mani legate. Ed ha lavorato, con ottimi risultati, al miglioramento del testo pervenuto dal Senato.

Di questo testo, la Confedilizia dà un giudizio sostanzialmente positivo. Sono state eliminate, infatti, norme invasive dei diritti proprietari o che questi diritti avrebbero affievolito. Così come si sono legislativamente affrontati problemi (per esempio, in materia di media/conciliazione) che si pongono oggi – e fin che la riforma non sarà approvata – con forza. Al pari, sono state accettate significative semplificazioni ed innovazioni, di cui volentieri diamo con favore atto. Alcune disposizioni – di minor conto – non condivisibili, permangono (e potranno essere approfondite in tutti i loro aspetti nel corso dell'esame in Commissione). Ma, come si diceva, le parti positive (in gran parte, di consacrazione legislativa di prassi consolidate) prevalgono oggi nettamente e – salvo stravolgimenti futuri – consentono alla Confedilizia di esprimere, come si diceva, un giudizio della riforma nel complesso positivo.

Il Presidente incontra Ceriani

Il Presidente confederale ha incontrato, al Ministero dell'economia e delle finanze, il Sottosegretario dott. Vieri Ceriani, che era accompagnato dalla dott.ssa Fabrizia Lapecorella, Direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze. Sforza Fogliani ha pure incontrato l'on. Enrico Letta, Vicesegretario del Pd. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha anche presieduto una riunione del Consiglio direttivo della nostra organizzazione che ha - tra l'altro - affrontato e discusso dei più urgenti problemi del nostro settore.

Alla Libreria vaticana, Sforza Fogliani ha assistito alla presentazione del volume di Tommaso Claudio Mineo "Il più bel sì - Iconografia dell'Annunciazione", edito dalla stessa Libreria. Ai "Venerdì di Propaganda" ha pure partecipato agli Incontri con Antonio Paolucci, autore del volume "Pensieri d'arte - Dentro e fuori i Musei vaticani" (edizioni Libreria vaticana) e con padre Ferdinando Castelli, autore del volume "El gran teatro del mundo - Scenografie letterarie" (stessa editrice).

Confedilizia firma due protocolli per le pmi

In linea con quanto previsto dall'intesa "Nuove misure per il credito alle pmi", sottoscritta il 28.2.'12 (cfr. *Cn* mar. '12), la Confedilizia ha firmato - insieme ad ABI, Alleanza delle Cooperative Italiane (che riunisce Agci, Confcooperative e Legacoop), Assoconfidi, Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confetra, Confindustria, Rete Imprese Italia (che riunisce Casartigiani, Cna, Confartigianato, Confindustria e Confesercenti) - due protocolli: uno relativo allo smobilizzo dei crediti vantati dalle imprese nei confronti della Pubblica Amministrazione e uno per il finanziamento degli investimenti.

I due protocolli sono stati sottoscritti presso la sede dell'ABI alla presenza del Ministro dello sviluppo economico e delle infrastrutture e trasporti, Passera, e del Viceministro dell'economia e delle finanze, Grilli.

MONTI HA VARATO, NEL 2011, 28 TASSE

Quasi vent'anni or sono il libro bianco della riforma fiscale con l'autorevole firma del Ministro Giulio Tremonti lamentava che fossero in vigore oltre 100 tasse, 5.368 leggi e decreti vigenti in materia tributaria e 3.200.000 processi tributari pendenti, illustrando la necessità di una riforma fiscale che portasse l'attenzione dal centro alla periferia, dalle persone alle cose e dal complesso al semplice.

Da allora molta acqua è passata sotto i ponti senza che sia cambiato alcunché, nonostante la buona volontà dei governi succedutisi, e anzi, per molti aspetti, le cose sono peggiorate.

Il numero delle tasse che allora era stimato in 100 o poco più è salito a 270 e non c'è ancora una stima ufficiale, né si è ancora pervenuti ad una auspicata codificazione dell'intera materia.

Di queste tasse, 28 sono soltanto quelle varate nel corso del 2011 dal Governo Monti, che si aggiungono alle 1.900 leggi fiscali accumulate negli anni e rimaste tuttora in vigore.

Qualcuno ha calcolato che soltanto nell'ultimo anno sono stati varati oltre 650 interventi legislativi in materia fiscale, per una media che, escludendo le festività, si aggira sulle due novità al giorno per tutti i giorni feriali dell'anno.

da: Ubaldo Perrucci,
Bollettino tributario n. 7/12

Imu e catasto tipo reddito

L'IMU va considerata come un tributo sugli immobili in rapporto ai particolari benefici locali alle proprietà immobiliari in essi ubicate e a chi ne fruisce, sicché dovrebbe commisurarsi al reddito capitalizzato degli immobili, desunto da un catasto tipo reddito, non tipo patrimonio. E il catasto tipo reddito non si deve basare solo sui metri quadri, in quanto il reddito degli immobili dipende anche dal modo come i metri quadri sono distribuiti nei vari vani. Occorre evitare che il catasto edilizio favorisca la distruzione del patrimonio edilizio vecchio, mediante una distorsione fiscale per cui la proprietà immobiliare è tassata come ricchezza e non perché dà reddito. Ciò in quanto se l'ente locale va considerato un fattore di produzione, esso va remunerato con il reddito che si ricava, grazie al suo apporto, dal patrimonio o dal lavoro.

Francesco Forte
Audizione Senato - VI Commissione
11.1.2012

Pietrolucci e Vigne nel Comitato prevenzione incendi

In occasione del rinnovo del Comitato centrale tecnico scientifico per la prevenzione incendi del Ministero dell'interno, la Confedilizia ha confermato la designazione quali propri rappresentanti del Vicepresidente confederale Vigne (titolare) e del Consigliere nazionale Pietrolucci (supplente).

Imu, circolare delle Finanze

Il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha diffuso la circolare n. 3/DF del 18.5.'12, con la quale ha illustrato la disciplina dell'Imu sperimentale come scaturita dalle modifiche che alla normativa del decreto c.d. "Salva Italia" ha apportato il decreto fiscale (cfr. *Cn* magg. '12).

La circolare è scaricabile dal sito Internet confederale.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Dow Jones

Il Dow Jones - secondo la definizione che ne dà l'Enciclopedia Zanichelli - è "il più importante indice della borsa di New York, compilato a partire dal 1884" e "basato sulla media di 30 fra i più importanti titoli industriali quotati a Wall Street". E' stato inventato da Charles Dow, giornalista, padre dell'analisi tecnica (cioè dello studio dei prezzi dei mercati finanziari) e fondatore del Wall Street Journal.

Funerale e funerali

Si può dire senz'altro andare al "funerale" di qualcuno. Ma si può dire anche andare ai "funerali" di qualcuno? La risposta è positiva, con la precisazione che il termine in questione, usato al plurale, indica maggior solennità.

Parola di Visco

"Sicuramente eccessiva è la tassazione per le case in affitto il cui rendimento netto non dovrebbe risultare inferiore a quello realizzabile con altri impieghi del capitale".

Vincenzo Visco,
già ministro delle Finanze,
24Ore 13.5.'12

Riforma condominio, può essere richiesto il testo all'esame della Commissione Giustizia

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate ed i Registri amministratori costituiti presso le stesse possono richiedere alla Sede centrale il testo della riforma del condominio attualmente all'esame della Commissione Giustizia della Camera (cfr. art. di prima pagina).

CEDOLARE, nuova Circolare

Al momento di chiudere in tipografia il notiziario, apprendiamo che l'Agenzia delle Entrate ha emanato una nuova Circolare (n. 20/E) sulla cedolare. Il relativo testo è scaricabile dal sito confederale.

Recupero patrimonio, riqualificazione energetica, acconto immobili storici

E' pure scaricabile dal sito confederale la Circolare delle Entrate (n. 19/E) che risponde ad alcuni quesiti in materia - fra l'altro - di agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio abitativo e per la riqualificazione energetica degli edifici nonché in materia di acconti Irpef relativi agli immobili storico artistici.

Entrambe le Circolari saranno illustrate, per quanto di nostro interesse, sul prossimo numero del notiziario e, in precedenza, alle Associazioni territoriali aderenti.

Imu, Confedilizia al Forum di 24Ore

La Confedilizia ha partecipato al Forum on-line sull'Imu organizzato da *Il Sole 24 Ore*.

Per alcuni giorni il responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, dott. Dario dal Verme, e il Segretario generale Spaziani Testa hanno risposto ai quesiti formulati dai lettori del quotidiano in merito alla nuova imposta. Quesiti poi pubblicati sia sul sito di *24Ore* sia, in parte, sul quotidiano.

Diavoletto informatico

Solo l'acconto Imu può essere versato esclusivamente tramite modello F24, come esattamente riferito nell'articolo delle pagine 12 e 13 di *Confedilizia notizie* di maggio. Deve in questo senso correggersi l'informativa - nella quale è intervenuto un errore - relativa al versamento a saldo di cui al citato numero di *Cn* (pag. 2).

Terremoto in Emilia-Romagna

Un disastroso terremoto ha colpito l'Emilia-Romagna, in particolare le province di Modena e Ferrara. Ma anche altre, pure non emiliano-romagnole, risultano interessate.

Ai dirigenti, ai soci, a tutte le persone comunque coinvolte, la piena – e sentita – solidarietà della Confedilizia.

TERREMOTO E CROLLI: NON GENERALIZZARE

Interpellato dai giornalisti sui crolli in Emilia di capannoni industriali di recente costruzione ma anche di centri commerciali, come è accaduto a Cavezzo, il capo della Protezione Civile prefetto Franco Gabrielli - ha riferito l'Agenzia Adnkronos - ha risposto: "Non si generalizzi. La stragrande maggioranza del patrimonio abitativo e produttivo ha retto. Inviterei a non generalizzare, perché così non si rende un servizio alla verità". Il prefetto ha così concluso "Ci sono capannoni che sono crollati e altri che hanno retto. Questo è un territorio che ha dimostrato grande capacità di resistere".

Esagerazione

«Uno dei fenomeni più curiosi della vita sociale italiana è la tendenza alla esagerazione. Noi amiamo esagerare a scatti, ora in bene ed ora in male.»

Luigi Einaudi

30 euro a perdere

Dall'1.7.'12, non si potrà procedere all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi ai tributi erariali, regionali e locali, qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di 30 euro, con riferimento ad ogni periodo d'imposta. Tale divieto non si applica qualora il credito derivi da ripetuta violazione degli obblighi di versamento relativi ad un medesimo tributo. Lo prevede l'art. 3, commi 10 e 11, del d.l. n. 16/12, come convertito.

Confedilizia, le cariche sociali

Presidente

Avv. Corrado Sforza Fogliani

Comitato di Presidenza

Vicepresidenti: avv. Pier Luigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, avv. Prospero Pizzolla, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scripelliti, gr. uff. Michele Vigne, avv. Franco Zippitelli

Tesoriere: dott. Renzo Gardella

Presidente Centro Studi: avv. Michele D'Amico

Segretario generale: avv. Giorgio Spaziani Testa

Delegati per incarichi speciali

Avv. Pier Paolo Bosso, avv. Carlo del Torre, avv. Vincenzo Nasini

Consiglio direttivo

Avv. Giuseppe Accordino, dott. Ivo Amendolagine, geom. Aurelio Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, avv. Alberto Badini Confalonieri, avv. Edgardo Barbetta, dott. Ugo Bassani, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, avv. Alberto Boscarolli, dott. Carlo Calissano, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, ing. Marcello Ciaravola, avv. Vittorio Cogno, avv. Giuseppe Cusumano, dott. Giovanni D'Alfonso, geom. Ermanno D'artista, dott. Antonio D'Ettoris, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, dott. Edoardo De Martino, ing. Mario Del Chicca, avv. Nicola Leone de Renzis Sonnino, dott. Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, avv. Nelson Fabbri, dott. Romolo Ferrario, ing. Armando Fronduti, dott. Francesco Genzano, dott. Giancarlo Giovagnoni, geom. Francesco Iollo, march. Manfredi Landi di Chiavenna, dott. Lamberto Londini, dott.ssa Annalisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, dott. Tommaso Maglione, dott. Cesare Magnano, avv. Dario Mandò, avv. Maria Marchese Malaspina, dott. Roberto Margiotta, avv. Neri Martini Bernardi, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Paolo Mercuri, dott. Aldo Minucci, avv. Andrea Moja, avv. Federico Filippo Oriana, dott. Giorgio Pantoli, dott. Alessandro Panza di Biumo, avv. Piercarlo Pasti, arch. Paolo Pietrolucci, dott. Marco Piscopo, dott. Maurizio Pucci, dott. Paolo Righi, avv. Giovanni Rostagno, geom. Diego Russello, geom. Marco Russello, avv. Luigi Saccogna, dott. Orazio Saracino, avv. Danilo Scalabrelli, dott. Natale Scarcella, rag. Luca Segalin, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, geom. Giovanni Taverna, sig.ra Gianna Torriti, cav. Diego Triches, rag. Giuseppe Verdichizzi, avv. Ferdinando Zannini, avv. Michele Zippitelli.

Collegio dei probiviri

Presidente: prof. Aldo Pezzana Capranica del Grillo

Componenti: avv. Giovanni Bertolani, avv. Giuseppe Gambini, ing. Salvatore Lauricella, cav. Nicolò Minetti.

Collegio dei revisori dei conti

Presidente: dott. Achille Frattini

Componenti effettivi: dott. Dario dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis

Componenti supplenti: avv. Daniela Barigazzi, avv. Michele Raffa

Libertà e licenziamenti

«In un regime individualistico la libertà è possibile perché l'industriale vive dei frutti della sua fabbrica, il contadino del suo campo, e non hanno nessuno al di sopra di loro e non temono di essere licenziati dall'impiego da nessun superiore.»

Luigi Einaudi

IMPORTANTE

Imu e immobili locati, la normativa prevede solo la riduzione dell'aliquota di base L'opinione dell'Ifel/Anci al proposito

Come noto, la disciplina Imu prevede una "aliquota di base" dello 0,76% che può essere elevata o diminuita fino a 0,5 punti percentuali. Una specifica norma prevede poi che, per gli immobili locati (così come per altre tipologie di immobili), i Comuni possano ridurre l'aliquota di base sino allo 0,4%.

Ciò detto, la domanda che ci si pone è la seguente: come operano le norme che consentono alle amministrazioni locali di ridurre tale aliquota fino ad un determinato limite per specifiche fattispecie? I Comuni possono solo ridurre l'aliquota per i casi considerati dalla legge ovvero anche elevarla?

Al quesito ha dato una risposta articolata e convincente l'Ifel - l'Istituto per la finanza e l'economia locale diretta espressione dell'Anci, l'Associazione dei Comuni italiani - nella pubblicazione "Il bilancio 2012-Istruzioni per l'uso". L'esercizio della facoltà di differenziazione delle aliquote - rileva l'Istituto - "deve sempre misurarsi non solo con criteri di necessaria logicità e coerenza con il più generale ordinamento tributario, ma anche con le numerose indicazioni di obbligatoria differenziazione di prelievo già presenti nella legge". Così, ad esempio, deve considerarsi "incoerente", non solo l'adozione di un'aliquota per l'abitazione principale superiore a quella stabilita per gli altri immobili, ma anche "qualsiasi ipotesi di penalizzazione degli immobili di cui la legge prevede espressamente soltanto facoltà di riduzione e quindi indica l'opportunità di un'agevolazione: è il caso degli immobili dati in affitto o di quelli posseduti da imprese, che in caso di differenziazione di aliquote dovrebbero mantenersi su un livello almeno non superiore all'aliquota ordinaria dettata dal Comune".

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea e convegno per i 35 anni

Si è riunita a Palazzo Taverna in Roma – nel trentacinquesimo anniversario della sua fondazione – l'Assemblea dell'Adsi, nel corso della quale sono stati approvati il bilancio consuntivo 2011 e quello preventivo 2012 nonché apportate alcune modifiche allo statuto associativo.

Il Presidente dell'Associazione, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, ha incentrato la sua relazione di apertura sul difficile momento che attraversa il settore immobiliare per effetto dell'aumento della tassazione previsto dall'attuale Governo, richiamando però l'attenzione sull'azione con la quale l'Adsi è riuscita a limitare la portata delle misure che hanno riguardato gli immobili di interesse storico-artistico.

L'Assemblea – alla quale ha portato il saluto della Confedilizia il Segretario generale Spaziani Testa – è stata preceduta da un importante convegno, svoltosi il giorno precedente a Palazzo Colonna, dal titolo "Patrimonio storico-artistico culturale privato: tutela costituzionale e rilevanza sociale ed economica nel sistema Italia".



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

Sondaggio per il rilancio di Anbba

Dopo l'assemblea dei soci svoltasi a Roma nel mese di aprile, che ha visto una buona partecipazione di gestori provenienti da tutta Italia ed il rinnovo di tutte le cariche elettive, il Presidente nazionale Marco Piscopo ha avviato una campagna di rinnovamento anche dei contenuti dell'attività dell'associazione. Per questo motivo è stato lanciato un sondaggio fra i soci ed i simpatizzanti di Anbba, attraverso il quale sarà possibile formulare proposte e fare osservazioni sulle iniziative e sulle azioni da compiere in futuro per sviluppare ulteriormente il movimento dell'ospitalità turistica extralberghiera in Italia.

L'intento è quello di creare un collegamento sempre più stretto fra l'Anbba ed il vasto arcipelago di strutture ricettive, che rientrano nell'ambito delle attività turistiche imprenditoriali e non imprenditoriali del settore extralberghiero.

Per partecipare al sondaggio è sufficiente collegarsi al sito internet dell'associazione all'indirizzo www.anbba.it



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patrimonio archivistico e terremoto:
ecco a chi rivolgersi

Come riportato sul sito della Soprintendenza archivistica per l'Emilia Romagna, la stessa si è attivata fin dalla mattina di domenica 20 maggio, per accertare i danni subiti dal patrimonio archivistico dell'area interessata dal terremoto della notte precedente. Il monitoraggio è proseguito – attraverso sopralluoghi e contatti con i responsabili degli archivi – nelle giornate successive ed è stato diretto in particolare ad accertare la condizione degli archivi dei Comuni maggiormente colpiti dal sisma.

Per informazioni, segnalazioni, richieste di intervento, si può contattare la Soprintendenza archivistica telefonando ai numeri 051/225748 - 051/229148 - 051/261107 o mandando una mail a saro@beniculturali.it o un fax al numero 051/239400.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Milano

"I segmenti specialistici dell'immobiliare: centri commerciali, uffici, alberghi e villaggi vacanze, residenze sanitarie. Un'alternativa alla crisi della casa?". Questo il titolo del convegno organizzato da Aspesi e svoltosi a Milano.

"Il mestiere dello sviluppo immobiliare – rileva Aspesi – è in crisi al di là del momento di mercato negativo. Fattori come la fiscalità penalizzante, l'urbanistica frammentata e senza certezze, il sostanziale blocco dei finanziamenti bancari hanno determinato il crollo della produzione in proprio di nuove case sul libero mercato privato. Nello sforzo della categoria degli imprenditori immobiliari di continuare ad esistere, non disperdendo il patrimonio di professionalità e capacità di cui siamo portatori, segmenti specialistici e diversificati delle costruzioni possono rappresentare una reale diversificazione, almeno parzialmente alternativa al segmento residenziale tradizionalmente *magna pars* (oltre il 70%) del settore?" Su questi temi si è sviluppato il dibattito tra gli operatori del settore.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 luglio
il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.7.'12 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2012. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2012

Retribuzione oraria Effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,54	1,40 (0,34)	1,41 (0,34)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,54 fino a € 9,19	1,58 (0,38)	1,59 (0,38)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,19	1,93 (0,46)	1,94 (0,46)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,02 (0,24)	1,02 (0,24)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.

** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

*** Il versamento del contributo di assistenza contrattuale (codice F2) è obbligatorio per contratto. È condizione indispensabile per poter accedere, sia da parte del datore di lavoro che del lavoratore, alle prestazioni della Cassa Colf.
L'importo del versamento dovrà essere determinato moltiplicando € 0,03 per le ore per le quali si versano i contributi obbligatori.

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet www.inps.it
- telefonando al Contact Center numero verde 803.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav presso tutte le Banche e gli uffici postali.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Festeggiato il trentennale

Assoutenti ha festeggiato a Roma il trentesimo anniversario della fondazione. Lo ha fatto con un convegno – al quale ha presenziato il Segretario generale confederale Spaziani Testa – intitolato “La storia di un impegno per i diritti dei consumatori, nel mercato, nella società, con le Istituzioni”.

Nella sua relazione, il Presidente Mario Finzi ha sottolineato l'importante impegno civile delle associazioni dei consumatori a tutela della legalità, del corretto funzionamento dei servizi pubblici e per accrescere la consapevolezza dei cittadini sui propri diritti e doveri. “La presenza attiva dell'associazionismo – ha rilevato Finzi – assume ancora più rilievo in una fase come l'attuale, caratterizzata da ondate di qualunquismo misto a rassegnazione”.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Sicurezza nei luoghi di lavoro: proroga autocertificazione valutazione rischi

Si segnala agli amministratori condominiali e immobiliari, relativamente ai loro uffici, che il decreto legge 12.5.'12, n. 57, ha prorogato al 31.12.'12 (la data era prima quella del 30.6.'12) il termine entro il quale i datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori possono autocertificare ex art. 29, c. 5, d.lgs. n. 81/08, l'effettuazione della valutazione dei rischi anziché predisporre il ben più impegnativo documento di valutazione dei rischi stessi.

Sulla base delle ultime modifiche introdotte in materia, permane quindi per tale tipologia di datori di lavoro la facoltà di continuare ad utilizzare l'autocertificazione in questione fino alla scadenza del terzo mese successivo alla data di entrata in vigore del decreto che recepirà le procedure standardizzate sulla base delle quali i datori di lavoro anzidetti avrebbero l'obbligo di effettuare la valutazione dei rischi, e, comunque, non oltre il 31 dicembre prossimo. Detta proroga si è resa necessaria proprio per consentire la definizione di tali procedure, che debbono essere prima elaborate dalla Commissione consultiva permanente per la salute e sicurezza sul lavoro e poi recepite nell'apposito decreto.

Il decreto-legge n. 57/12 è stato presentato alle Camere per la relativa conversione in legge.

Siglata la nuova convenzione con il Gruppo Poste SpA

Gli amministratori condominiali e immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia hanno manifestato apprezzamento per i servizi a loro dedicati da Poste SpA. E proprio per dar seguito alle numerose richieste è stato siglato un nuovo accordo con il Gruppo Poste SpA.

Tra i servizi previsti dalla nuova convenzione si segnala un conto corrente dedicato appositamente agli amministratori condominiali, con soluzioni ideate per gestire tutte le specifiche attività di incasso e di pagamento, servizi on-line dedicati alla gestione delle quote condominiali come emissione, pagamento e incasso dei bollettini bianchi o premarcati, domiciliazione delle utenze e una rendicontazione innovativa e veloce per effettuare le riconciliazioni contabili, senza attendere la consegna della documentazione cartacea.

Gli amministratori interessati al contenuto dell'accordo possono richiederlo alla Sede centrale.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e Catasto

La rivista “Studi e Materiali” pubblica nel suo numero 4/11 due studi a firma di Giuseppe Trapani. Il primo si intitola “La nuova multiproprietà – Prime note” e il secondo “La multiproprietà e la coerenza ipocatastale”.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal sito Inail domande e risposte sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe

Continua (cfr. Cn apr. '12) la pubblicazione di alcune informazioni utili – tratte direttamente dal sito dell'Inail – sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici.

Rivalutazione annua

E' prevista la rivalutazione annuale del rateo di rendita?

No. Il rateo di rendita percepito non è soggetto alla rivalutazione annuale sulla base della variazione dell'indice Istat, così come invece è previsto per le altre tipologie di rendita. La rivalutazione delle rendite corrisposte per gli infortuni in ambito domestico è prevista solo quando nella retribuzione assunta a base per il calcolo (retribuzione minima per il settore industria), sia intervenuta, per effetto della variazione effettiva dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, una variazione non inferiore al 10%.

Cambio di residenza

Se la casalinga cambia residenza nel corso dell'anno, come va comunicata la variazione?

In caso di variazione di indirizzo va effettuata una comunicazione scritta alla sede Inail o telefonando al numero verde 805.164. Non ci sono termini per effettuare la comunicazione di variazione di indirizzo. E' comunque interesse dell'assicurato inviare la variazione in tempi brevi.

Non deve essere effettuata alcuna comunicazione per la residenza estiva.

Decesso casalinga

Il decesso di una “casalinga” assicurata, avvenuto per cause estranee al lavoro domestico, deve essere comunicato all'Inail? Quali sono i tempi e le modalità?

Deve essere comunicato il decesso del solo assicurato iscritto tramite autocertificazione. Per gli altri iscritti non sussiste un obbligo di legge ma è comunque opportuno che venga effettuata la comunicazione per poter eliminare il nominativo dalla banca dati dell'Istituto ed evitare quindi di inviare eventuali comunicazioni a soggetti defunti.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Registro delle opposizioni e telemarketing telefonico: come difendersi

Chi non vuole essere bersagliato da telefonate pubblicitarie promozionali, può iscrivere la propria utenza telefonica al “registro delle opposizioni” (cfr. Cn magg.'11). Ma cosa si deve fare se neanche tale iscrizione fosse sufficiente a fermare queste fastidiose telefonate? Si può presentare uno specifico reclamo al Garante per la protezione dei dati personali avvalendosi del modello di “segnalazione di ricezione telefonate pubblicitarie su utenza iscritta nel registro pubblico delle opposizioni”, reperibile, assieme ad altro materiale, all'indirizzo www.registrodelleopposizioni.it, sezione “conosci i tuoi diritti”.

Nel modulo bisogna evidenziare i dati del segnalante (in cui va inserito anche il codice utente rilasciato dal registro delle opposizioni) ed il recapito per le comunicazioni. Poi, dopo aver dichiarato che il denunciante – che ha iscritto la propria utenza telefonica nel registro da più di 15 giorni – riceve “telefonate per finalità di vendita diretta o compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale o a carattere promozionale e pubblicitario da parte delle imprese/società alle quali non ha conferito specifico consenso al trattamento dei propri dati personali per le medesime finalità”, si possono segnalare le telefonate indesiderate.

Nel modulo bisogna indicare la data e l'ora in cui le stesse sono avvenute, la società/ditta che effettua la telefonata, il prodotto/offerta/promozione oggetto della telefonata nonché il numero di telefono del chiamante. Nel caso in cui il proprio telefono non consenta di visualizzare il numero del chiamante oppure lo stesso venga visualizzato come “privato/anonimo”, bisogna seguire le istruzioni riportate nel modulo in questione.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Successo per il primo convegno della Consulta Interassociativa dell'Intermediazione

Sono entrate in vigore le nuove regole per le agenzie immobiliari e per chi svolge l'attività di mediazione d'affari. A fare il punto sulla normativa, di fronte a una platea gremita da oltre 350 agenti immobiliari professionisti, sono state nei giorni scorsi le tre associazioni di categoria, Anama, Fiaip e Fimaa, nel corso di un convegno intitolato "Dal vecchio Ruolo mediatori alle sezioni del registro delle imprese e del Rea" e organizzato dalla Consulta Interassociativa dell'Intermediazione. Nel corso del convegno, i tre Presidenti Paolo Bellini, Paolo Righi e Valerio Angeletti hanno descritto gli scenari che si apriranno nei prossimi mesi in Italia per gli agenti immobiliari con l'attuazione del decreto legislativo n. 59/10.

"In un momento di crisi e contrazione del mercato immobiliare, il fatto che tre associazioni di categoria del comparto immobiliare si riuniscano è assolutamente importante. In futuro - hanno dichiarato i tre Presidenti - sarà necessario sviluppare nuove sinergie comuni per far fronte sempre di più ai bisogni della nostra categoria, delle famiglie e del mercato".

In Italia 1,2 milioni di case invendute

"Gli italiani vogliono investire nel mattone, ma il mercato non tornerà ai livelli del 2006". Secondo Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, "la congiuntura negativa è accentuata da alcune decisioni del Governo italiano che spaventano gli investitori".

Per Fiaip vi sono in Italia 1,2 milioni di immobili invenduti, e le politiche del Governo penalizzano il mercato.

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

"Solo in Italia", scambio casa

In questo contesto di crisi economica grande attenzione viene rivolta ad iniziative che consentano di non sperperare denaro. Lo scambio di casa è una di queste.

HomeLink, organizzazione leader nel settore, ha dato luogo all'iniziativa "Solo in Italia", una nuova opportunità per coloro che intendono avvicinarsi al mondo dello scambio di casa, ma non intendono ancora viaggiare per il mondo. Con tale iniziativa, gli iscritti ad HomeLink Italia, organizzazione con la quale la Confedilizia ha stipulato un accordo che garantisce una riduzione sulla quota associativa, potranno scegliere di scambiare la casa solamente con persone residenti in Italia. Piccoli passi per prendere confidenza con un sistema con enormi potenzialità.

Maggiori dettagli su: www.homelinkitalia.it.



UIPI

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

Uipi Sustainable Energy week

A Bruxelles, dal 18 al 22 giugno 2012, la settimana per l'energia sostenibile con la partecipazione dell'Uipi, nell'ambito dell'evento del progetto *Trainrebuild*.

Emmanuelle Causse, a capo delle relazioni istituzionali europee dell'Unione, ha condotto una sessione dedicata all'analisi del successo del rapporto tra proprietà privata e autorità locali per l'attuazione di programmi di riqualificazione. Il progetto intende definire una strategia generale per cambiare l'approccio della proprietà immobiliare, sia pubblica sia privata, nel valutare la correlazione tra efficienza energetica degli edifici e valore degli stessi. Esso è rivolto a due categorie in particolare: le organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare; i funzionari delle autorità locali che hanno competenza per la riqualificazione degli immobili.

Maggiori informazioni sul progetto e sull'evento sono disponibili su www.trainrebuild.eu.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Regolarizzazioni lavoratori extracomunitari: definite modalità di pagamento dei periodi contributivi antecedenti all'1.4.'09

L'Inps, con messaggio n. 4976 del 21.5.'12, ha attivato la procedura per consentire ai datori di lavoro che hanno presentato domanda di emersione da lavoro irregolare nel 2009 di regolarizzare i periodi precedenti l'1.4.'09 (data minima prevista per accedere alla procedura). Al datore di lavoro sarà richiesto di compilare il modello LD15-TER, disponibile sul sito www.inps.it e farlo pervenire alla sede Inps di competenza.

I datori di lavoro interessati dovranno versare gli importi dovuti nel rispetto dei termini prescrizionali, in un'unica soluzione oppure in rate di uguale importo così maggiorate: fino a ventiquattro mesi degli interessi legali; fino a trentasei mesi, degli interessi di dilazione a decorrere dal venticinquesimo mese.

A definizione dei periodi antecedenti l'1.4.'09, l'Inps invierà al datore di lavoro richiedente, tramite raccomandata, un prospetto riepilogativo dei conteggi contenenti le indicazioni guida per il pagamento dei contributi relativi ai trimestri indicati ed eventuali interessi.

Vacanze estive: come organizzarsi con il personale domestico

Il datore di lavoro che, per brevi periodi, si reca in località differenti dal luogo abituale di lavoro, se ritiene opportuno, può essere seguito dal lavoratore domestico convivente (art. 51 del ccnl lavoro domestico, firmato il 16.2.'07). Nel caso in cui il relativo obbligo non sia stato inserito nella lettera di assunzione, al lavoratore deve essere corrisposta una diaria giornaliera del 20% della retribuzione minima tabellare.

Si ricorda che, fermo restando diverso accordo tra le parti, il lavoratore da giugno a settembre deve godere di un periodo di ferie. Per ogni anno di servizio spettano al lavoratore 26 giorni lavorativi e gli stessi possono essere goduti anche in periodi frazionati (due al massimo), mentre per i lavoratori di cittadinanza non italiana è possibile accumulare le ferie per un biennio. Per ogni giorno di ferie spetta il pagamento di 1/26 della retribuzione globale di fatto (art. 18 del ccnl).

Anche al cinema è di scena la badante ... anzi il badante

Nelle sale cinematografiche italiane, il film francese "Quasi amici" sta battendo ogni record d'incasso e rischia di entrare nella rosa dei film più visti di tutti i tempi.

Inspirato ad una storia vera, è il racconto di un uomo colto ed aristocratico, Philippe, che a seguito di un gravissimo incidente di parapendio, rimane paralizzato dal collo in giù. Assume, perciò, alle proprie dipendenze come badante, Driss, un ragazzo di periferia, di origine magrebina, di famiglia numerosa ed abbastanza disagiata, con piccoli precedenti penali: insomma la persona meno adatta ad un incarico del genere.

Due mondi diversi e lontani, ma che presto diventeranno vicini ed unici e che permettono di affrontare, in modo leggero e non superficiale, i temi legati all'assistenza.

Immoralità

«Oggi non gli stranieri bisogna cacciare dal suolo d'Italia; ma è la mala pianta dell'immoralità e dell'affarismo pubblico che urge svelere e sradicare se pur non vuoi che essa metta radici profonde ed isterilisca tutta la nostra terra.»

Luigi Einaudi

Pensioni

«Collocare a riposo uomini che possono ancora produrre significa caricare l'amministrazione di un doppio onere: della pensione per coloro che sono collocati a riposo e dello stipendio per coloro che sono ammessi in servizio in loro luogo.»

Luigi Einaudi

Riforma del catasto, per la rivalutazione mancavano i dati

Sull'edizione del Sole 24 Ore del 13 maggio, l'ex ministro Vincenzo Visco ha proposto osservazioni che meritano la massima considerazione, in particolare sull'eccesso della tassazione oggi prevista - a seguito degli ultimi provvedimenti in materia - per la case in affitto. Non pare invece - e documentalmente - condivisibile l'osservazione che i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in attesa della riforma del catasto, «potevano essere utilizzati per rivalutare in modo differenziato i valori attuali», così - in ispecie - «riducendo le disparità di trattamento attuali». Vorrei segnalare a proposito ciò che molti osservatori (ed anche giudici tributari) ignorano. E cioè che la stessa Agenzia premette, alla pubblicazione dei dati relativi alle quotazioni Omi, fra le altre anche la seguente (eloquente) precisazione, che riporto: «I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio della stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni Omi nell'ambito del processo estimale non può che condurre a indicazioni di valori di larga massima». Mi pare che la presa di distanza dai valori pubblicati sia (responsabilmente) inequivoca da parte dell'Agenzia. L'adozione degli stessi per il calcolo della base imponibile delle imposte immobiliari aggraverebbe dunque, anziché eliminare, la disparità di trattamento.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da 24Ore, 15.5.'12

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	974,20
PORTIERI LETT. A2	974,20
PORTIERI LETT. A3	1.067,76
PORTIERI LETT. A4	1.067,76
PORTIERI LETT. A5	974,20
PORTIERI LETT. A6	1.021,04
PORTIERI LETT. A7	1.021,04
PORTIERI LETT. A8	1.069,59
PORTIERI LETT. A9	1.069,59
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.191,97
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.133,38
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.131,42
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.053,57
LAVASCALE LETT. B5	993,02
LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.131,28

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.755,01
IMPIEGATI LETT. C2	1.609,70
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.410,01
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.187,71
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.015,62

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2012

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

LUGLIO	1	8	15	22	29
AGOSTO	5	12	19	26	
SETTEMBRE	2	9	16	23	30
OTTOBRE	7	14	21	28	
NOVEMBRE	4	11	18	25	
DICEMBRE	2	9	16	23	30

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO	
AGOSTO	15
SETTEMBRE	
OTTOBRE	
NOVEMBRE	1
DICEMBRE	8 25 26

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

Minimali giornalieri dall' 1/1/2012

PORTIERI	45,70
LAVASCALE	45,70

Minimale orario

LAVASCALE	6,86
-----------	------

Contratto preliminare di compravendita e reato di occultamento e distruzione di documenti

Commette il reato di occultamento o distruzione di documenti contabili di cui all'art. 10 del D.Lgs. 10 marzo 2000, n. 74, l'agente immobiliare che occultati, per fini di evasione fiscale, un contratto preliminare di compravendita.

Cassazione, Pres. Mannino, sent. 17 gennaio 2012, n. 1577

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

Ma perché ce l'hanno tanto con i proprietari?

Stiamo vivendo un momento difficile, in una pesante crisi economica che vede ancor più penalizzato in modo ingiusto chi ha già dato con sacrifici pesanti. Il Governo preleva soldi nelle tasche dei risparmiatori, soprattutto di quelli in edilizia, e sfiora solo lievemente quelle della Casta e del pubblico apparato. Viene spontanea la vecchia storia della cicala e della formica.

Molti italiani nel dopoguerra si sono impegnati, con fatica, sudore, rinunce e debiti, a costruirsi una casa ed hanno contribuito alla ripresa del Paese. Altri, invece, non si sono posti il problema, hanno preferito rinunciare ai sacrifici ed hanno vissuto una vita più serena e meno stressata. Oggi i primi si trovano ad avere una casa di proprietà e, a volte, anche uno o due appartamenti che danno in locazione. I secondi sono inquilini, alcuni soddisfatti della scelta fatta ed altri che si lamentano del costo del canone e chiedono di usufruire degli alloggi pubblici.

Lo Stato nell'immediato dopoguerra ha stimolato il popolo a fare sacrifici per costruirsi la casa. Ora la situazione è completamente diversa. Siamo assistendo ad un evidente sperpero di denaro pubblico. Sarebbe sufficiente ridurre la spesa pubblica di pochi punti e non occorrerebbero più tasse aggiuntive. Ma dobbiamo anche ricordare che occorre creare ricchezza, se la si vuole distribuire. E la ricchezza si crea con il risparmio e la produzione, contenendo, anziché aumentando, le spese. Ecco quanto non riusciamo a vedere, purtroppo, applicato ai vari livelli di chi ci governa. La spesa pubblica sembra per definizione incompressibile, ma dove è scritto tutto ciò? Non sentiamo dichiarazioni di candidati Sindaci che si impegnano a tagliare la spesa. Esaminiamo il caso dei contratti di locazione abitativa a canone agevolato e concordato con le associazioni dei proprietari e degli inquilini. In questo caso il proprietario di casa mette a disposizione i frutti del proprio risparmio chiedendo una giusta pigione, della quale lo Stato si porta via una fetta importante e, con quel poco che resta, deve provvedere alla manutenzione e, ormai solo in teoria, avere quel ritorno economico che giustamente si aspetta. Nonostante ciò si continua a colpire la proprietà diffusa? E non si parli poi di rivalutazione del bene... Perché il proprietario di casa deve essere visto come un benestante egoista da tassare vieppiù e non come un benefattore ed un fornitore di lavoro? Ci siamo già dimenticati che Monti è entrato a "gamba tesa" lo scorso dicembre e ha aumentato ai fini Imu la base imponibile del 60% ed aumentate le aliquote?

Perché tanto accanimento ed ostilità contro la proprietà diffusa? Forse perché non hanno armi di ricatto come le altre categorie? Cosa hanno fatto di male le "formiche" dei risparmiatori in edilizia, mentre le cicale continuano imperterrite a cantare?

Michele Vigne

da *IL GAZZETTINO di Belluno*, 50.4.'12

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 SANPAOLO

22° CONVEGNO COORDINAMENTO LAVORATORI

Piacenza, 15 settembre

La locazione di abitazione divisa

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **avv. Paolo Scalettaris**

1. Locazioni abitative comprese e non comprese nell'ambito di applicazioni turistiche. 4. Le locazioni transitorie. 5. L'ipotesi della modifica di indicare: mutamento della disciplina del contratto.

Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. Locazioni transitorie: le fattispecie di transitorietà in relazione ad esclusioni.
2. Locazioni transitorie: rapporti tra "transitorietà" nell'uso abitativo e nella locazione turistica.
3. Scadenza e rinnovo delle locazioni transitorie.
4. Locazione turistica: rapporti con il contratto di residence e con il contratto di affitto.
5. Locazione turistica: forma e durata.
6. La locazione della "seconda casa" in rapporto alla previsione dell'art. 2055 c.c.
7. La locazione avente ad oggetto porzioni e/o quote di appartamento.
8. Le disposizioni in materia di locazione turistica di cui all'art. 53, D.lgs. n. 230/2001.

Condominio, proprietà esclusiva

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **avv. Vincenzo Nasini**

1. Cenni generali e introduttivi in tema di responsabilità civile con riferimento alla responsabilità del singolo condomino per danni alle parti comuni e alle proprietà di colpa. 5. La responsabilità per fatto altrui nel condominio. 6. La responsabilità di custodia in condominio e caso fortuito. 8. La responsabilità da rovina di edificio e neggiato all'onere risarcitorio.

Questioni specifiche

SCALETТА-QUESITI

1. Questioni in tema di responsabilità da custodia del lastrico solare.
2. La responsabilità da custodia degli impianti.
3. La responsabilità da custodia della proprietà esclusiva in locazione.
4. Immissioni e responsabilità extracontrattuale in condominio.
5. Opere eseguite in violazione dell'art. 1122 c.c. La responsabilità per colpa.
6. Violazione della privacy e responsabilità civile.
7. La responsabilità da custodia di animali in condominio.
8. La responsabilità di persone estranee al condominio ma da esso incausate.
9. Obbligazione risarcitoria e solidarietà. Il regresso ex art. 2055, secondo comma c.c.
10. Condominio, responsabilità civile e mediazione.
11. La responsabilità civile nel condominio parziale e nel supercondominio.
12. Responsabilità civile e trasferimento della proprietà dell'immobile.

Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare

La strana storia c...

Ecco la cronistoria di una vicenda giudiziaria iniziata quasi vent'anni fa e che ancora non si sa quando finirà. Protagonisti sono, da un lato, l'Associazione della Proprietà Edilizia di Perugia e un proprietario di immobili; dall'altro, il Comune di Perugia e il Ministero delle finanze.

Nel 1995 l'Associazione di Perugia e il citato proprietario impugnavano una delibera della Giunta municipale perugina che fissava al 6 per mille l'aliquota Ici per il 1995. Il motivo del ricorso è presto detto: l'amministrazione del capoluogo umbro invece di stabilire - come previsto dalla legge - l'aliquota Ici in funzione delle esigenze finanziarie già determinate e risultanti da un bilancio approvato, aveva invertito l'ordine logico della determinazione. Aveva, cioè, prima

deciso di aumentare l'aliquota e solo successivamente aveva individuato la destinazione dei proventi dell'imposta.

Nel 1995 il Tar dell'Umbria accoglieva il gravame annullando la delibera impugnata.

Nel 1996 il Consiglio di Stato confermava la decisione del Tribunale amministrativo umbro, rilevando anch'esso l'illegittima inversione dell'ordine delle determinazioni compiute dall'Amministrazione perugina. Avverso tale decisione il Comune di Perugia ricorreva alle Sezioni Unite della Cassazione.

Nel 1998 la Giunta comunale di Perugia adottava "ora per allora" la determinazione relativa all'Ici per l'anno 1995. Nello stesso anno, il Consiglio comunale di Perugia, con apposita deliberazione deci-

VEGNO EGALI CONFEDILIZIA

settembre 2012

ersa dalla residenza principale

zione della legge n. 451/98. 2. La locazione della "seconda casa". 3. Le lo-
ella destinazione dell'immobile locato con riguardo alle fattispecie sopra

genze del locatore e ad esigenze del conduttore.
nell'uso non abitativo.

tratto di albergo.

. 5, comma 1, lett. c), L. n. 451/98.

s. n. 79/11 (Codice del turismo).

usive e responsabilità civile

rimonto al condominio. 2. La responsabilità dell'amministratore. 3. La re-
rietà esclusive. 4. La responsabilità per colpa nel condominio. Il concorso
onsabilità da attività pericolose nel condominio. 7. La responsabilità da
edificio. 9. Obbligazione risarcitoria e solidarietà. Partecipazione del dan-

anni alle parti comuni e alle proprietà esclusive.

ricate.

do comma, c.c.

nio.

e le Confedilizie locali.

dell'Ici di Perugia

deva di "convalidare" la predetta
delibera di Giunta. Nel frattempo
le Sezioni Unite della Cassazione
rigettavano il ricorso proposto dal
Comune perugino.

Tra il 1998 e il 1999 l'Associa-
zione della Proprietà Edilizia di
Perugia e il solito proprietario im-
pugnavano le due delibere del
'98, ciascuna distintamente. Il Tar
dell'Umbria però, riuniti i ricorsi,
li rigettava entrambi sulla scorta,
in particolare, di questa argomen-
tazione. Secondo i giudici la rela-
zione del Capo della ripartizione
e il prospetto dei responsabili dei
settori Bilancio e Finanze - docu-
menti entrambi formati, nella spe-
cie, prima dell'adozione dell'ori-
ginaria delibera del '95 - bastavano
"a far ritenere che l'Amministrazione
avesse portato a termine in
maniera sufficientemente esau-

riente l'istruttoria circa il fabbisog-
no finanziario da soddisfare" e,
quindi, a legittimare l'aliquota del
6 per mille. E ciò, quando è a tutti
noto, invece, che lo strumento at-
traverso il quale si raggiunge la
certezza delle spese e delle entrate
è, nel sistema delle autonomie lo-
cali, solo il bilancio. Fintanto che
non risulta approvato il bilancio,
infatti, una spesa non si può rite-
nere certa: il Comune può effet-
tuarla così come può soprasse-
dervi.

Si arriva così al 2000. Associa-
zione e proprietario impugnano
la decisione del Tribunale ammi-
nistrativo dinanzi al Consiglio di
Stato, il quale ad oggi, tuttavia,
non solo non si è ancora pronun-
ciato, ma non ha neanche ancora
fissato l'udienza per la trattazione
del ricorso.

Le mie scoperte sull'Imu

■ Un CAF mi ha fatto i conti
IMU, confermandomi quello
che già ero riuscito a capire
dalle molte «istruzioni» uscite
sui giornali e dalla circolare
appena uscita. Ne ho dedotto
che i Comuni giocano sulla
disinformazione.

Infatti, l'IMU della prima
casa ritorna totalmente ai
Comuni (che da l 2007 non
l'avevano più). Per tutte le altre
case, l'IMU include l'IRPEF
(cosa accuratamente taciuta):
quindi è evidente perché viene
spartito con lo Stato. Se i
Comuni la eleveranno al
massimo (1,06%), con la
divisione in due parti uguali, la
parte comunale sarà quindi del
0,53%, certamente una perdita
per i comuni che avevano
fissato l'ICI al 0,7%, ma non
catastrofica, un quarto in
meno.

Basta che i Comuni siano più
oculati con le spese. A Torino
facciano meno rifacimenti di
incroci stradali e mettano
piuttosto di nuovo i WC nei
parchi pubblici.

L'unico punto veramente da
sanare prima di dicembre è
l'attuale cancellazione dei
benefici per gli affitti
concordati o stipulati in base a
patti territoriali. Se rimane al
0,76%, la tassa per un affitto che
ho stipulato passerà da 70 euro
(prima del 2011 era 7 euro) a
936 euro. Significa mettere
fuori mercato tutti gli affitti
ridotti. Analogo problema per
chi aveva optato per la cedolare
secca (tasse al 21% + IMU).

FRANCO PAVESE

GIURISPRUDENZA CASA

Barriere architettoniche e condominio

“Le opere cui fa riferimento l’art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 15 servono a consentire l’accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12510/11, inedita) che, nell’affermare il principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che l’apposizione di scivoli permanenti sopra un marciapiede di proprietà condominiale per permettere l’accesso di autovetture al locale uso negozio di proprietà di un condòmino, dal medesimo utilizzato come box auto, esulasse dal disposto della norma citata.

Intimazione di licenza, disdetta

“L’intimazione di licenza per finita locazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo (nella specie, a causa dell’indicazione di una data di scadenza del contratto erronea ed anticipata rispetto a quella effettiva), costituisce pur sempre sul piano sostanziale una valida manifestazione delle volontà del locatore di recedere dal contratto; essa, perciò, produce gli effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale”. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 8729/11, inedita.

Quando l’attico non è tale

Sentenza della Cassazione su uno specifico caso, che non risulta ancora affrontato. “Il contratto preliminare – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 10756/11, inedita) – di vendita di immobile descritto come «attico» ma indicato in catasto come «vano lavanderia e ripostiglio» e risultato privo del certificato di abitabilità, può essere risolto per inadempimento del venditore, dal momento che nel linguaggio comune il termine «attico» ha l’inequivoco significato di indicare l’appartamento posto all’ultimo piano dell’edificio e giammai un vano lavanderia o un lavatoio”.

Giudice amministrativo e privati

Importante decisione della Cassazione, a dissipare un ricorrente equivoco. “La giurisdizione del giudice amministrativo – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 12722/11, inedita) – non è in nessun caso configurabile nelle controversie che si svolgono tra privati, nelle quali non sia in discussione la natura pubblica o privata di una delle parti, né possa ravvisarsi alcun collegamento tra queste ultime e la Pubblica Amministrazione, non rilevando che, in una controversia avente ad oggetto l’impugnazione da parte di un condòmino della delibera di approvazione dell’installazione di un ascensore, il condominio abbia dedotto la violazione di normativa tecnica antincendio, emanata dalla Pubblica Amministrazione, asseritamente non lesiva dei diritti dei condòmini”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Le nullità contrattuali nella disciplina della cedolare
Il rendiconto dell’amministratore condominiale
Esenzione Imu per enti non commerciali

La rivista *il Corriere giuridico* (n. 4/12) pubblica uno studio di Aldo Carrato dal titolo “Presupposti per il legittimo recesso da parte del conduttore di immobile commerciale”.

Su *Crocevia* (n. 4/12) Gaetano Alborino tratta della natura giuridica dei materiali di risulta derivanti da costruzione e demolizione.

Ai lettori

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

I temi del distacco unilaterale dall’impianto centralizzato di riscaldamento e risparmio energetico nonché delle immissioni sonore sono approfonditi, rispettivamente, da Nunzio Izzo e Maria Costanza su *Giustizia civile* (n. 2/12).

L’*Archivio delle locazioni e del condominio*, oltre al consueto articolo di aggiornamento sull’immobiliare dovuto al Presidente confederale, pubblica studi di Nino Scripelliti sulla nullità dei contratti di locazione nella disciplina della cedolare secca e di Luca Stendardi sul dissenso alle liti nelle controversie rientranti ed in quelle esorbitanti le attri-

buzioni dell’amministratore.

Sul *Corriere tributario* (n. 17/12), articolo di Gian Mario Colombo sulla disciplina (dall’Ici all’Imu) degli enti non commerciali. Sul n. 21 della stessa rivista, Luigi Lovecchio tratta delle complicazioni Imu per il moltiplicarsi di regole ed eccezioni.

“Impianto fotovoltaico costruito su fondo condotto in locazione e principio di accessione”: Angelo Busani ne scrive su *Notariato* (n. 3/12).

Su *Giurisprudenza italiana* (n. 4/12) nota a sentenza di Nino Scripelliti sul rendiconto condominiale.

Sui nn. 4 e 5 di *Nuova rassegna*, articoli del Presidente confederale di aggiornamento sul settore immobiliare.

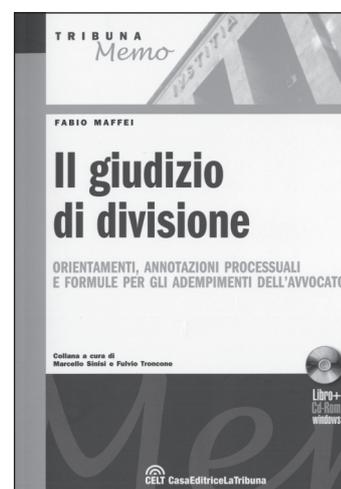
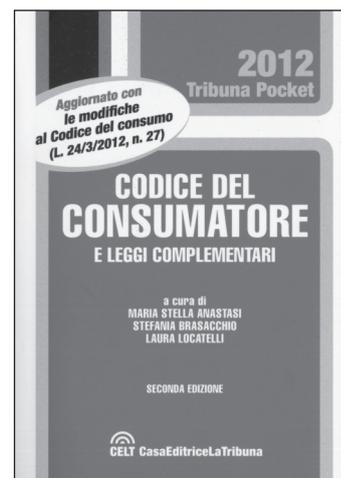
Antonio Piccolo pubblica su *Consulente immobiliare* (n. 905/12) uno studio dal titolo “Esenzione Imu per enti non commerciali”.

Delle “ordinanze ordinarie” dei sindaci in relazione al principio di legalità nella giurisprudenza costituzionale si occupa Michele Turazza su *Questione Giustizia* (n. 1/12).

Per finire, il *Bollettino Tributario*. Che tratta nel suo n. 9/12 delle esenzioni Imu.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALIAMO



Giustizia

«La giustizia deve consistere non solo nel reprimere i reati contro le persone e la proprietà, ma nel difendere i deboli ed i diseredati contro coloro che sono più potenti di loro.»

Luigi Einaudi

SEGNALAZIONI

Contro i notai, a cura di Marco Morello e Carlo Tecce, Ponte alle Grazie ed., pp. 140

Il sommario del volume indica con chiarezza lo scopo dei curatori: documentare, con intenti dichiaratamente polemici, “tutti i misteriosi privilegi della casta più inviolabile e ricca d’Italia”.

Vittorio Emanuele Orlando, *Salvare l’Italia*, a cura di Fabio Grassi Orsini, Libro Aperto ed., pp. 292

Una lunga serie di discorsi elettorali, commemorazioni, conferenze, prolusioni e brani della e sulla Grande Guerra, dovuti al “Presidente della Vittoria”, maestro di diritto costituzionale, grande liberale e oratore principe.

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

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

BELGIO

Galerie Centre, Bloc II 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 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@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

Cedolare secca, possibile il ravvedimento operoso

Come noto, nei casi che seguono, il locatore – che nel corso del 2011 ha eseguito i relativi versamenti in acconto – può applicare la cedolare per tale anno direttamente in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011, da presentare nel 2012: a) per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7.4.'11; b) per i contratti in corso al 7.4.'11, per i quali a tale data era già stata eseguita la registrazione; c) per i contratti prorogati prima del 7.4.'11, per i quali a tale data era già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro. I locatori che nel 2011 si trovavano in una delle tre situazioni sopra descritte, ma che non hanno effettuato i versamenti in acconto della cedolare, possono ancora avvalersi di tale regime fiscale per il 2011? Nel Vademecum sulla cedolare pubblicato sul numero di aprile di *Confedilizia notizie*, esprimevamo l'avviso – in assenza di chiarimenti ufficiali – che tale possibilità sia garantita se il versamento degli acconti dovuti viene effettuato entro i termini previsti dall'istituto del "ravvedimento operoso", l'ultimo dei quali è quello di presentazione della dichiarazione 2012 (termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno di imposta in cui la violazione è commessa).

La conferma di questa soluzione viene ora dall'Agenzia delle entrate, che – nella circolare n. 15/E del 25.5.'12 – afferma che "in caso di omesso versamento dell'acconto della cedolare secca alle date previste, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, ricorrendo tutte le condizioni previste, se il contribuente effettua il pagamento delle imposte dovute avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997".

Allo stesso modo – aggiunge la circolare – "se il contribuente ha tenuto conto del reddito derivante dalla locazione ai fini del versamento dell'acconto Irpef, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, purché ne ricorrano tutte le condizioni previste, se il contribuente presenta istanza per la correzione del codice tributo". E la medesima soluzione è adottata anche nelle ipotesi in cui l'acconto Irpef sia stato trattenuto nell'ambito dell'assistenza fiscale. In questo caso – precisa la circolare – il maggior versamento dell'acconto Irpef sarà indicato nella dichiarazione dei redditi come acconto della cedolare secca. Tali chiarimenti trovano applicazione anche nell'ipotesi inversa di versamento dell'acconto della cedolare secca non dovuto, e corrispondente carente acconto Irpef.

Cipoletta e la tassa locale nei maggiori Paesi

Per Innocenzo Cipoletta, dare addosso - in un modo o nell'altro - ai proprietari di casa, va sempre bene. Ma l'Imu, però, non la regge neppure lui. E così, l'ex direttore di Confindustria – nella sua rubrica su *l'Espresso* (17.5.'12) – all'Imu gliel'ha cantate, eccome. Anche con osservazioni condivisibili.

"È una patrimoniale monca – scrive – perché grava solo sugli immobili", aggiungendo: "Se si voleva mettere una patrimoniale, com'è in Svizzera, occorreva considerare tutti i patrimoni e la tassa avrebbe dovuto essere nazionale, dato che i patrimoni sono allocati in molti luoghi". Poi, il passo del suo scritto che consideriamo centrale: "I maggiori Paesi hanno optato per una tassa locale, pagata da chi ci abita o dal proprietario se l'immobile è sfitto, con alcuni elementi di flessibilità (reddito, localizzazione)".

Ecco, la tassa locale. Giustificata perché gli immobili (e i loro abitanti, soprattutto) godono in special modo dei servizi apprestati dai Comuni. È – nel mondo – oltremodo variegata, ed è difficile fare – come sempre, quando si ha a che fare con l'estero – paragoni. Ma una cosa è certa: che l'assurdo è da noi, dove è tutta a carico della proprietà, come se gli inquilini non godessero dei servizi comunali (asili, strade, ecc.). È così, comunque: con l'Imu, come con l'Ici (allorché la proposta governativa di porla anche a carico degli inquilini venne respinta). La demagogia, in Italia, va sempre al massimo, e al tempo dell'Imu non è cambiata rispetto al tempo dell'Ici.

Adempimenti formali tardivi

Il decreto fiscale recentemente approvato ha introdotto una disposizione del seguente tenore letterale: "La fruizione di benefici di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione ovvero ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti, non è preclusa, sempre che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza, laddove il contribuente: a) abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento; b) effettui la comunicazione ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile; c) versi contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni, esclusa la compensazione ivi prevista".

Al proposito, si è ipotizzato che la disposizione in questione potrebbe risultare applicabile, in particolare, al mancato invio della raccomandata che il locatore è obbligato a trasmettere al conduttore per comunicargli l'opzione per il regime della cedolare secca e la rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. La sanzione da versarsi contestualmente all'effettuazione del ritardato adempimento è pari a 258 euro, cifra da tenere all'evidenza presente per valutare la convenienza dell'eventuale applicazione della nuova disposizione (che comporterebbe anche la restituzione dell'aggiornamento del canone eventualmente applicato).

Un'altra ipotesi di applicazione della nuova norma – quella relativa al mancato invio della comunicazione di inizio lavori richiesta fino al maggio dello scorso anno per poter usufruire della detrazione Irpef del 36% – è stata esclusa dall'Agenzia delle entrate, come riportato nella risposta ad una specifica interrogazione parlamentare.



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sede Assindatcolf;
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Della Vite, 32 - 00186 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.69.79.71.07**;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: **nazionale@assindatcolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatcolf.it**

Contributo unificato nel processo esecutivo per consegna o rilascio, la circolare del Ministero non convince

Com'è noto, l'art. 57, comma 6, lett. o), d.l. n. 98/11, così come convertito in legge, ha introdotto il contributo unificato anche per i procedimenti esecutivi di consegna o rilascio di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c. (cfr. *Cn* sett. '11). Per effetto di questa modifica l'art. 13, comma 2, d.p.r. 115/02, prevede adesso il pagamento di tale contributo nella misura della metà di quello previsto per i processi di esecuzione immobiliari.

In argomento si segnala, ora, la circolare n. 10 dell'11.5.'12 del Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia che dà indicazioni sul "momento" della corresponsione di detto contributo, e sull'"ufficio tenuto ad esigerlo".

A tale riguardo la circolare riporta, preliminarmente, il parere del Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria del personale e dei servizi nel quale si sottolinea, in particolare, che il compito di percepire il contributo unificato "esula, in linea di principio, dalle funzioni svolte" dall'Unep (Ufficio notifiche esecuzioni protesti), per cui "anche del processo esecutivo per consegna o rilascio, l'onere rimane attribuito alla cancelleria esecuzioni mobiliari del relativo Ufficio Giudiziario".

La circolare prosegue, poi, precisando che nei procedimenti in questione "l'attività giurisdizionale è circoscritta alle sole ipotesi in cui nel corso dell'esecuzione sorgano difficoltà che non ammettono dilazione", casi nei quali "ciascuna parte può chiedere al giudice dell'esecuzione l'adozione di provvedimenti temporanei (art. 610 c.p.c.)". Solitamente, invece, "la procedura si esaurisce con l'intervento dell'ufficiale giudiziario e con la redazione del relativo verbale".

Ciò posto, la circolare evidenzia che, "in mancanza di una espressa previsione normativa che indichi la parte tenuta al pagamento del contributo unificato nelle procedure esecutive di consegna e rilascio" e considerato che "il legislatore ha previsto il pagamento del contributo indipendentemente dall'esercizio di una funzione giurisdizionale da parte del giudice dell'esecuzione", deve ritenersi "che la cancelleria, ricevendo il verbale redatto dall'ufficiale giudiziario, formi il fascicolo ed iscriva a ruolo la procedura". Sicché è "a partire da questo momento, tenuto conto, peraltro, della prassi in uso presso parte degli uffici giudiziari", che "la cancelleria potrà richiedere il pagamento volontario del contributo nei confronti di chi ha dato inizio alla procedura per consegna o rilascio".

La circolare si conclude segnalando che "qualora l'ufficio giudiziario non ottenga il pagamento volontario del contributo unificato si procederà al recupero secondo la procedura ordinaria prevista dal Testo Unico sulle Spese di Giustizia".

Il testo della circolare è pubblicato sul sito confederale (www.confedilizia.it). Deve peraltro notarsi che lo stesso non sembra condivisibile ove ritiene che il contributo debba essere corrisposto anche indipendentemente dall'esercizio di un'attività giurisdizionale, essendo questo per definizione il presupposto del pagamento del contributo e non essendovi in contrario una precisa indicazione del legislatore (che nel sottoporre l'esecuzione in questione al pagamento del contributo ben avrebbe potuto riferirsi – perché non vi sia incoerenza col presupposto anzidetto – al caso di esecuzioni in cui vi sia stato l'intervento del giudice, proprio come da esemplificazione della circolare).

I numeri sulla tassazione immobiliare, quelli veri e quelli falsi

Come noto, fra i presupposti sui quali si è fondata la manovra economica del Governo Monti, in gran parte incentrata sull'Imu, vi era quello secondo il quale la tassazione sugli immobili fosse in Italia – prima dell'avvento del nuovo Governo – inferiore rispetto alla media degli altri Paesi. Da ultimo, questa affermazione è stata fatta in Parlamento dal Viceministro dell'economia e delle finanze Vittorio Grilli. "L'Italia – ha detto Grilli alla Camera il 9 maggio scorso – è il Paese con la più bassa tassazione della proprietà immobiliare nei Paesi Ocse. Dai dati emerge che il prelievo immobiliare in Italia sia inferiore rispetto agli altri Paesi nostri concorrenti. Se vogliamo guardare alla globalità dell'imposizione, in Italia l'imposizione sugli immobili è circa lo 0,6 per cento del Pil, contro una media dell'1,1 dell'Ocse, ma se guardiamo a nostri Paesi vicini, la Francia è al 2,4, il Regno Unito al 3,5 e il Canada e gli Stati Uniti oltre il 5 per cento".

A Grilli ha risposto dalle pagine de *Il Giornale* il prof. Francesco Forte, emerito di scienza delle finanze, appena due giorni dopo. "Non è vero – scrive il prof. Forte – che l'Italia prima del passaggio dall'Ici all'Imu in versione Monti-Pd, avesse una tassazione patrimoniale degli immobili «troppo bassa» rispetto alla media dei Paesi industriali: nel 2010 la pressione era al 2,4% del Pil contro la media Ocse dell'1,9%. Grilli dice che il 2010 è falsato da imposte straordinarie. Ma anche nel 2009 la tassazione patrimoniale era al 2,7% del Pil e negli anni precedenti al 2% (Ocse 1,9%). La Germania ha una pressione patrimoniale solo dello 0,8-0,9% e non tassa il reddito presunto della prima e seconda (o terza) casa. Francia e Usa alzano la media Ocse, con una pressione maggiore al 3% perché colpiscono anche i patrimoni non immobiliari con un tributo generale sulle proprietà".

Successivamente all'articolo del prof. Forte, sono stati diffusi nuovi dati sulla tassazione degli immobili, questa volta da parte di Eurostat, l'Ufficio statistico dell'Unione europea (dati che il Dipartimento delle finanze ha pubblicato sul proprio sito Internet). Ebbene, nel rapporto 2012 sulla tassazione nell'Unione europea ("*Taxation trends in the European Union*") viene riportata una specifica tabella sulla tassazione immobiliare "ricorrente" (che esclude, quindi, i tributi sui trasferimenti), espressa in percentuale del Pil: "*Recurrent taxes on immovable property*" (tributi ricorrenti sulla proprietà immobiliare). In questa tabella (che va dal 1995 al 2010), nel 2010 l'Italia ha un dato dello 0,6% mentre la media dei Paesi Ue è dello 0,7% e la media dei Paesi dell'euro è dello 0,6%.

Secondo Eurostat, insomma, il nostro Paese aveva – prima dell'insediamento del Governo dei tecnici – un livello di tassazione sugli immobili in linea con gli altri Paesi europei. Ogni commento appare superfluo.

Delibera condominiale e condomino astenuto

Ai fini della formazione della maggioranza necessaria per l'approvazione di una delibera condominiale, come va considerata la posizione di un condomino che si astiene? Alla stregua di chi ha espresso un voto favorevole? Oppure di chi ha manifestato un voto contrario? O l'astensione non può essere equiparata né ad un voto favorevole né ad un voto contrario?

Sul punto – com'è noto – il codice civile nulla dispone sicché, per rispondere, occorre far riferimento a quanto osservato dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

In sede di legittimità, l'ultima e – per quanto risulta – unica pronuncia che si è occupata della specifica questione risale a più di dieci anni fa: nell'occasione i giudici si espressero per l'equiparazione della posizione dell'astenuto a quella del dissenziente, sulla base della considerazione che chi si astiene non concorre all'approvazione della delibera (cfr. Cass. sent. n. 129 del 9.1.99).

In sede di merito, invece, la questione che ci occupa è stata affrontata più di recente. E se il Tribunale di Savona, con sentenza n. 769 del 29.10.'09, ha mostrato di condividere l'orientamento appena citato della Cassazione, non così è stato per il Tribunale di Genova il quale, nella pronuncia n. 419 del 2.2.'10, ha osservato come i condòmini astenuti assumano una "posizione di assoluta indifferenza" rispetto alla delibera in discussione, con la conseguenza che costituisce un'evidente "forzatura logica" valutare "in termini di dissenso" il loro comportamento.

Quanto alla dottrina, il problema che qua interessa non risulta essere stato oggetto di particolari approfondimenti. Laddove risulta trattato, tuttavia, l'indirizzo espresso va in senso contrario alle descritte conclusioni della Suprema Corte (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004), e ciò sul presupposto che chi si astiene mostra un'evidente "disinteresse" per la delibera oggetto di votazione.

Insomma, allo stato, una risposta definitiva al quesito da cui abbiamo preso l'avvio non può essere data. Quello che è certo, alla luce di quanto precede, è solo che, per i fini di cui trattasi, l'astensione non può essere equiparata ad un voto favorevole.

E poi appena il caso di segnalare che, mentre la giurisprudenza di legittimità, come abbiamo visto, si è espressa in una isolata circostanza e peraltro in tempi non recenti sul rapporto tra astensione e formazione della maggioranza necessaria per l'approvazione di una delibera condominiale, le pronunce in tema di legittimazione dell'astenuto ad impugnare sono state diverse: l'ultima, fra queste, è la n. 21298 del 10.10.'07, la quale, ribadendo un orientamento ormai consolidato, ha riconosciuto tale legittimazione anche al condomino che si è astenuto dal voto.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

IL PUNTO SU ...

La cosa comune, i lavori e l'urgenza

Interessante pronuncia della Cassazione (si tratta della sentenza n. 21015 del 12.10.'11) in tema di rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino nell'interesse della cosa comune. In argomento la Corte ha sottolineato innanzitutto come la disciplina dettata dall'art. 1110 del codice civile in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune nell'ipotesi della comunione sia diversa dalla disciplina fissata dall'art. 1154 sempre del codice civile per l'ipotesi del condominio di edifici: nel primo caso infatti il diritto del comproprietario al rimborso è condizionato alla mera trascuranza degli altri partecipanti, mentre nel secondo caso tale diritto è subordinato al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza. La differenza di disciplina trova fondamento nella considerazione che mentre nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti (i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento della comunione, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione), nel condominio invece i beni predetti rappresentano utilità strumentali rispetto al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggiore rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Da tutto ciò discende che, dal momento che il condominio si basa proprio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali e questa situazione si riscontra anche nel caso del cosiddetto «condominio minimo» (cioè nel caso di condominio composto da due soli partecipanti), anche nell'ipotesi del condominio con due soli condòmini la spesa che sia stata autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solamente nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1154 citato (cfr., in tal senso, anche Cass. Sez. Un. sent. n. 2046 del 31.1.'06).

Paolo Scalettaris

Nome e cognome: le nuove regole

E' stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.p.r. 13.3.'12, n. 54, contenente il "Regolamento recante modifica delle disposizioni in materia di stato civile relativamente alla disciplina del nome e del cognome prevista dal titolo X del d.p.r. 5.11.'00, n. 396".

Sulla base delle nuove norme, che entreranno in vigore il 9.7.'12, sono stati ampliati i casi in cui è possibile chiedere il cambiamento del proprio nome o del proprio cognome e l'aggiunta al proprio di un altro nome o di un altro cognome, con semplificazione dell'intera procedura, attraverso - in particolare modo - l'unificazione della stessa e l'eliminazione dell'intervento decisionale del Ministero dell'interno. La pratica si attiverà con domanda motivata al Prefetto della Provincia del luogo di residenza o di quello nella cui circoscrizione è situato l'ufficio di stato civile dove si trova l'atto di nascita al quale la richiesta si riferisce. Sulle nuove norme è stata anche emanata una circolare esplicativa del Viminale (21.5.'12, n. 14), il cui testo integrale può essere richiesto alla Sede centrale da parte delle Associazioni territoriali.

COSE CHE CAPITANO

Quell'accertamento da 25mila euro

La Confedilizia di Perugia ha denunciato il caso di un proprietario che, in seguito all'approvazione del Piano regolatore della città, ha visto il proprio terreno agricolo trasformarsi in area fabbricabile e ha per questo ricevuto un avviso di accertamento di 25mila euro. Lo riferisce la cronaca locale del *Messaggero*, che riporta la reazione del malcapitato proprietario: "Ma io non lo sapevo".

E' bene allora ricordare il contenuto di una norma introdotta nel nostro ordinamento, su impulso della Confedilizia, dieci anni fa: "I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente" (art. 51, c. 20, l. n. 289/'02). Una norma importante (come il caso perugino dimostra), sminuita dall'interpretazione giurisprudenziale.

E LA STORIA SI RIPETE ...

LIBRETTO-CASA

Rispunta col terremoto

IL TERREMOTO dà la stura a varie forme di sciacallaggio. E' anche rispuntata la proposta per introdurre quel fascicolo del fabbricato già bocciato dalla Consulta. Chi vuole il libretto-casa non pensa a risanare il territorio, ma vuole speculare a favore esclusivo degli interessi professionali ed economici di quanti sarebbero incaricati di redigerlo. Senza alcun vantaggio per le abitazioni, come l'esperienza ha dimostrato.

Piercarlo Tattotti, Roma

da *Il Resto del Carlino* 11.4.'09

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni

Vieni in Confedilizia

I lettori denunciano

La nuova piazza San Silvestro
una landa desolata e senza alberi

Ho visto la ristrutturazione effettuata a piazza San Silvestro: una landa desolata e desertica senza un'aiuola né un albero frondoso. Bisogna considerare che a Roma d'estate fa 38 gradi all'ombra e quelle lunghe panchine di marmo a luglio diventeranno simili alle griglie per le salsicce. Chi ha approvato il progetto di sistemazione della piazza?

Anna Ubaldi

Lettera pubblicata da *la Repubblica/Roma* dell'1.5.'12. Dallo stesso quotidiano (18.2.'12) si apprende che il costo complessivo della "riqualificazione" della piazza di Roma è stimato di 5.481 milioni di euro, Iva compresa.

Assicurazione volontaria contro le calamità

Il decreto-legge n. 59 del 15.5.'12 ("Disposizioni urgenti per il riordino della protezione civile"), attualmente all'esame del Parlamento per la conversione in legge, contiene un articolo (l'art. 2) rubricato "Coperture assicurative su base volontaria contro i rischi di danni derivanti da calamità naturali", il cui testo – nonostante il chiaro riferimento alla volontarietà del sistema enunciata in rubrica – ha elementi di ambiguità che hanno spinto molti giornali a parlare di avvenuta introduzione di una polizza obbligatoria contro le calamità.

Sul punto ha fatto chiarezza il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Catricalà, il quale – intervenendo alla Camera il 22.5.'12 – si è così espresso: "E' sbagliato sostenere che il decreto-legge preveda come unico strumento per il risarcimento dei privati il sistema delle assicurazioni obbligatorie contro le calamità. Questo sistema non è previsto dal decreto-legge. Il decreto-legge si limita a prevedere la possibilità di fare delle assicurazioni private per il rischio catastrofe in generale, rischi che attualmente non sono considerati dalle polizze, e prevede uno sgravio fiscale per incentivare questa eventualità, ma non è assolutamente il sistema – di cui si leggeva oggi su alcuni giornali – di una Protezione civile affidata alle assicurazioni obbligatorie o volontarie. Un'assicurazione obbligatoria sarebbe una nuova tassa che il Governo non si sente di porre, sarebbe un sistema iniquo se si trattasse di assicurazioni volontarie che possono stipulare solo le famiglie più agiate e non certo quelle che non riescono nemmeno a pagare il mutuo di casa".

La Confedilizia seguirà naturalmente da vicino l'iter parlamentare del provvedimento. Ma l'intento del Governo non poteva essere più chiaro: una polizza obbligatoria non è prevista.

Tarvisio e lo sfitto, come al solito, non voluto

Ecco cosa ci scrive una lettrice da un Comune della provincia di Udine, Tarvisio: "La situazione abitativa a Tarvisio, da alcuni anni, si è fatta molto difficile, in quanto il paese (di montagna) si è spopolato dei suoi residenti perché mancano possibilità di lavoro. Ultimamente molti residenti hanno preso residenza in Austria (confinante) dove hanno trovato lavoro ed alloggio e anche molte agevolazioni per la famiglia ed i figli (e anche meno tasse). Dal 2005 in poi gli appartamenti ereditati sono stati sfitti quasi tutti (...). Già mi trovavo a pagare l'Ici sugli appartamenti sfitti, dai quali non ricavo alcun reddito, ora con l'Imu non so come potrò fare. Non è una mia volontà tenere gli appartamenti sfitti ma una condizione impostami dalla situazione che si è creata a causa dello spopolamento della zona".

È un bel esempio, documentato, di sfitto non voluto (nessun proprietario, del resto, ha mai tenuto sfitto un immobile per far dispetto al potenziale inquilino e tantomeno lo si fa oggi, con le tasse che si pagano). Se un appartamento è sfitto dipende o dal fatto che non c'è richiesta (tanto più con la legislazione vincolistica che abbiamo) o dal fatto che l'unità immobiliare richiede notevoli lavori di riattamento (e il proprietario, spesso, non ha i mezzi per farli o, se affittasse, dovrebbe aspettare anni ed anni, per pagarli coi canoni). Lo "sfitto volontario", insomma, è un'invenzione – quasi sempre, salvo casi di unità tenute a disposizione per prossime esigenze familiari – dei politici solo per tassare di più, e far più cassa. Come al solito...

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2012

16 Luglio 2012 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2012.

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 giugno 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2012 - Martedì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2011.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica

- 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 2011 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Cn genn. '12.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2012

10 Luglio 2012 - Martedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2012.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui,

da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale 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

Il motore dell'impresa privata

«O si tenta, come in Russia, se con successo o non, non parliamone, di costruire un altro sistema sociale fondato su motivi diversi da quelli ordinari, o bisogna rassegnarsi a lasciar vivere l'elemento motore dell'impresa privata, che è la speranza di un profitto proporzionato all'investimento fatto».

Luigi Einaudi

BELL'ITALIA
“Assessori regionali «esterni»

“Non sono eletti, bensì cooptati. Sono 115 e il loro numero aumenta a ogni legislatura. Però la loro nomina, a volte, pare l'escamotage per ripescare politici trombati o compagni di partito a caccia di indennità. E difatti costano parecchio: 107 milioni a mandato”.

(Panorama 25.4.'12)

Palazzo Chigi/1

“488 milioni di euro”. A tanto ammontano le spese, per il 2010, “del segretario generale di Palazzo Chigi”. Nel 1999 – anno a partire dal quale i conti di Palazzo Chigi sono stati sottratti alle competenze del Tesoro – le spese erano meno della metà: 179,7 milioni di euro.

(Corriere della Sera 25.4.'12)

Palazzo Chigi/2

“4.600”. È il numero di dipendenti di Palazzo Chigi nel 2011. Nel 2001 erano 100 in meno.

(Corriere della Sera 25.4.'12)

Palazzo Chigi/3

Dal 2000 il bilancio di Palazzo Chigi “è scomparso dal sito della Presidenza del Consiglio ed è scaricabile soltanto con enormi difficoltà, per chi non paga l'abbonamento, da quello della Gazzetta Ufficiale”. In più, l’“opacità” dei conti regna sovrana. Un esempio: nei rendiconti delle aziende pubbliche e private, di norma, “i costi dei dipendenti finiscono sotto due o tre voci”; nel bilancio di Palazzo Chigi i costi dei dipendenti sono raggruppati sotto ben “ventidue” voci.

(Corriere della Sera 25.4.'12)

Gli sprechi della P.A.

Sono “175mila” i dipendenti dei Ministeri.

(Il Foglio 9.5.'12)

“Iren, multiutility pro domo sua”

“La municipalizzata emiliana riduce i dividendi ai Comuni e alza gli stipendi ai dirigenti”.

(Italia Oggi 4.5.'12)

I ritardi della Sanità/1

“L'Asl? Paga con 1.656 giorni di ritardo”.

(Corriere della Sera 9.5.'12)

I ritardi della Sanità/2

“5,6 miliardi” di euro. Sono i crediti accumulati dalle società che forniscono apparecchiature medicali alle strutture sanitarie pubbliche.

(Corriere della Sera 9.5.'12)

La mala gestio degli enti locali

“Comuni in rosso da Nord a Sud. Una voragine da 50 miliardi”.

(Corriere della Sera 29.4.'12)

Gli sprechi degli enti locali/1

Comitini, è un paesino siciliano in provincia di Agrigento finito sulle pagine del *New York Times* per lo strabiliante record “di un impiegato comunale ogni 14 abitanti”.

(Corriere della Sera 29.4.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

“A Bolzano sono arrivati a inventarsi un corso di bicicletta per immigrate: 21mila euro. Settecento ad allieva”.

(Corriere della Sera 29.4.'12)

Gli sprechi degli enti locali/3

La Provincia di Pavia ha messo “a bilancio 25.400 euro per preservare erbe «in via d'estinzione»”. Quella di Varese, invece, “si è dotata di una figura che per 11.600 euro controlla il funzionamento della macchina amministrativa e «misura l'attività dell'ente»”.

(Corriere della Sera 1.5.'12)

Gli sprechi degli enti locali/4

“A Cremona il presidente della Provincia ha speso 35mila euro per una nuova scrivania, per scurire i vetri dell'auto e per imbottire le porte dell'ufficio”.

(Corriere della Sera 1.5.'12)

Gli sprechi degli enti locali/5

“A Mantova nel 2011 sono stati spesi 33.500 euro per una serie di sfilate «marziali», dagli artiglieri, ai lagunari, ai bersaglieri, alla parata di tutti i mezzi militari nel 66° anniversario della Liberazione”.

(Corriere della Sera 1.5.'12)

La bussola della casa

zona	BIELLA		CARRARA		AVELLINO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	720	1.960	1.790	2.890	1.500	2.500
semicentro	700	1.460	1.000	1.930	970	2.000
periferia	660	1.050	870	1.700	890	1.500
	CREMONA		ASCOLI PICENO		CAGLIARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	930	2.390	1.040	2.890	1.380	2.500
semicentro	750	2.000	1.000	1.850	1.320	2.090
periferia	630	1.570	800	1.670	750	1.470

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.



Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registri Amministratori delle Confedilizie locali

LANA CAPRINA

Nella stanza del Ministero dell'economia e delle finanze, il fumo si tagliava col coltello. La riunione dei migliori cervelli del Ministero era cominciata alle nove di sera ed il ministro si era raccomandato: mi serve per il Consiglio di domani almeno una nuova tassa, ma che funzioni e cioè che dia gettito, che sia politicamente corretta (cioè che non protestino i nostri elettori) e che sia semplice da accertare. Le proposte si sprecavano: ritassare i cani perché qualcuno dei più anziani ricordava ancora quella tassa comunale eliminata con la riforma fiscale del 1973. Obiezione: ma non possiamo tornare indietro di 50 anni e poi ci sono i cani da caccia, degli handicappati e degli anziani, troppe esenzioni. E che ne direste di tassare i gatti. Obiezione: ma vogliamo renderci ridicoli in tutto il mondo? Oppure di ritassare i pianoforti: ma anche questa è una vecchia imposta della quale si è persa la memoria: e poi che gettito potrà avere? Oppure ancora, tassare la bicicletta: ma ve li immaginate i verdi? Alla fine, un tipetto fino a quel momento silenzioso, venne fuori dicendo: che ne dite di tassare l'intelligenza degli uomini e la bellezza delle donne? Ci sarebbe la gara a dichiarare di più. Hai ragione disse quello che sembrava il capo della riunione, le tasse dovrebbero essere fatte in modo che dia soddisfazione pagarle, ma non ce ne sono. Comunque non hai detto niente di nuovo, ci aveva pensato Swift, per Gulliver ed i suoi viaggi, trecento anni fa, ma non se ne era fatto di niente.

Nino Scipelliti

Industriale liberale e industriale socialista

«Un industriale è liberale in quanto crede nel suo spirito di iniziativa e si associa con i suoi colleghi per trattare con gli operai o per comprare o vendere in comune; è puro socialista quando chiede allo Stato dazi protettivi».

Luigi Einaudi

SEGNALAZIONI

Gerardo Nicolosi, *“Risorgimento liberale”*. Il giornale del nuovo liberalismo, Rubbettino ed., pp. 258

Giornale ufficioso del Pli dalla caduta del fascismo all'avvio della prima legislatura repubblicana, il *Risorgimento liberale* conobbe un'eccezionale selva di firme di alto valore culturale e giornalistico.

Gianfranco Di Rago, *L'amministratore di condominio e la mediazione delle controversie*, Maggioni ed., pp. 222

I compiti dell'amministratore condominiale dopo l'entrata in vigore della mediazione obbligatoria, visti non soltanto sotto il profilo giuridico, ma altresì con esempi concreti che possono aiutare nella pratica quotidiana.

Raffaele Vignali, *La grandezza dei piccoli*, pref. di Dario Di Vico, Guerini e Associati ed., pp. 196

Problemi, ruolo, funzione e meriti delle piccole e medie imprese, alla luce in particolare della legge n. 180 del 2011 (“Statuto delle imprese”), voluta e ispirata dall'autore, deputato in carica, vicino alla Compagnia delle Opere.

Riccardo Chiaberge, *Vespe*, pref. di Marco Travaglio, Aragno ed., pp. XIV + 520

Raccolta di articoli, sovente polemici, su “fatti e misfatti della cultura italiana negli anni di Berlusconi”, pubblicati dall'autore sul supplemento domenicale del *Sole* e sull'inserito *Saturno del Fatto quotidiano*.

John Stuart Mill, *La libertà*, pref. di Luigi Einaudi, postf. di Nadia Urbinati, Edizioni di Storia e Letteratura, pp. VIII + 208

Quest'opera classica del liberalismo ottocentesco è riproposta nell'edizione che pubblicò Pietro Gobetti nel 1925, con pagine finali di ausilio alla lettura del fondamentale testo di filosofia politica.

Gigliola Fragnito, *Cinquecento italiano*, a cura di Elena Bonora e Miguel Gotor, il Mulino ed., pp. 454

Una serie di densi saggi su religione, cultura e potere fra Rinascimento e Controriforma: istituzioni ecclesiastiche, corti cardinalizie in Roma, dissenso religioso, censura clericale, sono tutti temi ampiamente approfonditi.

I Cavalieri del Lavoro per i 150 anni dell'Unità d'Italia, Federazione Nazionale Cavalieri del Lavoro ed., 4 voll., pp. 68 + 64 + 90 + 64

Sono raccolti gli atti di quattro convegni, svoltisi con la partecipazione di studiosi e di cavalieri del Lavoro, dedicati ad alcuni aspetti politici ed economici dell'Unità.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

Agevolazioni fiscali per la salvaguardia, la riqualificazione e la tutela dei centri storici nonché per il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare anche attraverso l'uso di materiali tipici locali sono previste in una proposta di legge del deputato Minardo (PdL).

Modifiche al d.p.r. n. 602/73, in materia di tutela del contribuente e delle attività economiche, interessi di mora, dilazione del pagamento e limiti al pignoramento e all'espropriazione immobiliare, sono il tema di una proposta di legge della deputata Savino (PdL).

La deputata Santelli (PdL) è la prima firmataria di una proposta di legge volta a cambiare le disposizioni normative per la partecipazione del sistema creditizio agli oneri derivanti dall'applicazione dell'Imu.

Proposte dal deputato Agostini, del Gruppo parlamentare del Pd, una proposta di legge tesa ad introdurre nel nostro ordinamento giuridico disposizioni per la programmazione e l'esecuzione di interventi organici per il recupero e lo sviluppo economico e culturale dei centri urbani.

I deputati Della Vedova e Di Biagio (FLI) sollecitano, con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, interventi normativi al fine di riconoscere anche agli immobili non locati, di proprietà di connazionali residenti all'estero, le detrazioni Imu previste per l'abitazione principale.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, la deputata Carlucci (Udc) chiede di promuovere dei correttivi all'attuale normativa in materia di Imu al fine di estendere anche ai luoghi di spettacolo le agevolazioni previste, al momento, per gli immobili di interesse storico o artistico.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Realacci, intendono impegnare il Governo con una risoluzione volta a rafforzare le politiche ambientali e favorire l'edilizia di qualità ed energeticamente efficiente, attraverso iniziative dirette alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, anche dando stabilità alla detrazione del 55%, prevista per il miglioramento energetico degli edifici, nonché per interventi di consolidamento antisismico del patrimonio edilizio esistente.

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

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 novembre	2010	- novembre	2011	3,2 % 2,400 %
Variazione dicembre	2010	- dicembre	2011	3,2 % 2,400 %
Variazione gennaio	2011	- gennaio	2012	3,2 % 2,400 %
Variazione febbraio	2011	- febbraio	2012	3,3 % 2,475 %
Variazione marzo	2011	- marzo	2012	3,2 % 2,400 %
Variazione aprile	2011	- aprile	2012	3,2 % 2,400 %

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 qua 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 novembre	2010	- novembre	2011	3,7 %
Variazione dicembre	2010	- dicembre	2011	3,7 %
Variazione gennaio	2011	- gennaio	2012	3,4 %
Variazione febbraio	2011	- febbraio	2012	3,4 %
Variazione marzo	2011	- marzo	2012	3,8 %
Variazione aprile	2011	- aprile	2012	3,7 %

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

Citazioni

LUIGI EINAUDI 1874-1961
Cinquant'anni dopo



Allemandi & C.

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dallo studio di Ugo Roello e Elena Sardo «Luigi Einaudi: aforismi. Una selezione» che compare sulla pubblicazione “Luigi Einaudi, 1874-1961. Cinquant'anni dopo”, ed. Allemandi & C.

Equilibrio di bilancio

«Il risanamento del bilancio è la premessa indispensabile per il ristabilimento della moneta; tutto il resto potrà essere sì un coronamento, potrà essere un aiuto alla stabilizzazione: ma la premessa indispensabile è l'equilibrio dei bilancio.»

Luigi Einaudi



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

**Anno 22
Numero 6**

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 5 giugno 2012

Il numero di maggio 2012
è stato postalizzato il 23.5.2012