



All'interno

- LEGGE DI STABILITÀ 2013,
LE NORME DI NOSTRO INTERESSE (pagg. 16-17)
- È LEGGE IL NUOVO
DECRETO SVILUPPO (pag. 19)
- RIFORMA DEL CONDOMINIO
IN VIGORE DAL 18/6 (pag. 3)
- Tassa spazzatura,
ennesima patrimoniale (pag. 6)
- L'imposta sugli immobili all'estero,
cosa dimostra (pag. 8)
- Impugnata a Firenze
la sospensione degli sfratti (pag. 8)
- La protesta di un proprietario
per l'IMU (pag. 11)
- BLOCCO SFRATTI 2013,
TABELLA SINOTTICA (pag. 13)
- Certificazione energetica,
abrogata l'autocertificazione (pag. 15)
- Assicurazione anticalamità,
c'è un errore concettuale (pag. 19)
- Immobiliare,
ricchezza statica? (pag. 20)
- IMU. Una strategia politica? (pag. 21)
- Esempio USA,
tassare i redditi
e non i patrimoni (pag. 23)
- Sicurezza sul lavoro,
proroga autovalutazione rischi (pag. 29)
- Catasto, finito un incubo (pag. 30)

L'IMU AL CENTRO DELLA CAMPAGNA ELETTORALE

Tre italiani su cinque sono ricorsi ai risparmi per pagarla

L'incasso dell'IMU è stato superiore di almeno 3 miliardi rispetto al previsto. Secondo i nostri calcoli, tre italiani su 5 sono ricorsi alle tredicesime e ai risparmi realizzati negli scorsi anni per pagare l'imposta sulla prima casa. Per le case affittate, è la maggior parte dei proprietari che s'è trovata in difficoltà, dato l'azzeramento dei redditi da locazione prodotto dalla legislazione in materia di imposte e il mancato pagamento dei canoni per effetto della situazione sociale in essere. Chi, per pagare l'Imu, ha cercato di vendere la casa, non è riuscito nè a pagare nè a vendere perchè non c'è mercato.

Fallita l'impostazione ideologica – seguita lo scorso anno – di colpire gli immobili per favorire le imprese (visto che la centralità dell'immobiliare è tale che, comunque, non v'è stata crescita ma, anzi, solo un forte aumento del debito pubblico), l'Imu è oggi il tema centrale della campagna elettorale. Gli italiani giudicheranno chi, su questo grave problema, prenderà una posizione chiara e certa.

Il Presidente confederale al Quirinale

Il Capo dello Stato – nel corso di una cerimonia svoltasi al Quirinale – ha consegnato al Presidente confederale le insegne dell'onorificenza di Cavaliere del Lavoro. A Palazzo Colonna, Sforza Fogliani ha poi partecipato – con la famiglia – ad una cena alla quale ha preso parte anche il Presidente del Consiglio sen. Monti.

A Piacenza, il Presidente confederale ha aperto con un intervento introduttivo il Convegno "Riforma del condominio, primi commenti" al quale hanno svolto relazioni l'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale della Confederazione, l'avv. Paolo Scalettaris, Vicepresidente confederale, e l'avv. Cesare Rosselli, Responsabile del Coordinamento legali.

Nella capitale, Sforza Fogliani ha aperto con una relazione la 12a Conferenza organizzativa della nostra Organizzazione, i cui lavori sono stati diretti dal Segretario Generale (riferiamo della Conferenza in altra parte del notiziario). Il Presidente ha pure partecipato all'incontro di Propaganda Fide "Il Concilio vaticano II, per la sua corretta applicazione" e, alla Libreria editrice vaticana, alla presentazione del volume "La Santa Sede e il fascismo in conflitto con l'Azione cattolica".

Il Segretario generale ha incontrato alla Camera dei deputati l'ex ministro Mariastella Gelmini ed ha partecipato a Viterbo ad un Convegno su vari problemi dell'immobiliare organizzato dalla locale Associazione territoriale.



La nostra Organizzazione celebra quest'anno i 150 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi.

Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare diffusa. Sono 150 anni che tutela il risparmio in edilizia. 150 anni di rinnovato impegno nella difesa delle tradizioni e dei valori che contraddistinguono la proprietà, primo fra tutti quello di assicurare la libertà (e l'indipendenza di giudizio) dei cittadini.

Mai come in questo momento, della Confedilizia c'è bisogno. La proprietà immobiliare è sottoposta ad una campagna contraria che ha una chiara impostazione ideologica: quella di spostare gli investimenti in altri settori e, in specie, in quello finanziario. In alcuni, poi, non è estranea a questa campagna neppure una dichiarata volontà "rivoluzionaria": quella di una redistribuzione dei patrimoni, come più volte denunciato anche dal Presidente confederale. Il discorso si sposa con quello dei mandarini (dello Stato e del parastato) dagli alti stipendi. Per questo assistiamo ad una continua gragnuola di articoli (generosamente ospitati, naturalmente, sul quotidiano della Confindustria) nonché di studi e pseudostudi (anche di organi formalmente indipendenti, ma di fatto controllati dal pensiero della Sinistra) che predicano la protezione dei redditi da lavoro e delle imprese, e basta. È la ricetta (fallimentare) seguita nell'ultimo anno: l'immobiliare è un settore troppo centrale della vita economica perché possa essere – come è stato – impunemente colpito. Si sono favorite le aziende e colpiti gli immobili (ma solo – rigorosamente – quelli della proprietà diffusa), ma la crescita non c'è stata (anzi...).

Confedilizia – nella sua storica tradizione di difesa del risparmio immobiliare – continuerà a battersi perché gli interessi corporativi contrari all'immobiliare non prevalgano (come hanno invece prevalso nell'ultimo anno).

Alessandro Barbano al Mattino

Alessandro Barbano è il nuovo direttore del quotidiano "Il Mattino" di Napoli.

Congratulazioni da parte nostra.

Cusenza direttore del Messaggero

Virman Cusenza è il direttore designato del quotidiano romano "Messaggero".

Vivissimi rallegramenti dalla Confedilizia.

QUOTAZIONI AUTUNNO 2012

Segnali allarmanti – I provvedimenti fiscali hanno infierito sul settore immobiliare

Consulente immobiliare pubblica – nel suo n. 919/12 – le quotazioni dell'autunno 2012 relative alla compravendita di abitazioni e negozi nonché alla locazione di abitazioni in tutti i capoluoghi di provincia. Sempre relativamente a compravendite e a locazioni, pubblica anche le quotazioni di oltre 1.100 comuni non capoluoghi di provincia.

"Il crollo delle compravendite nei primi sei mesi del 2012 – scrive in una nota di commento l'accreditata pubblicazione – dà un segnale allarmante sulla situazione del mercato immobiliare". In particolare – scrive sempre la rivista – "la flessione generalizzata della domanda di acquisto è giustificata sia dalla rarefazione del risparmio disponibile, sia dai provvedimenti fiscali varati negli ultimi mesi dal Governo, che hanno infierito sul settore immobiliare, già vacillante ormai da mesi". Dopo aver rilevato che si registra "un notevole aumento dell'offerta di immobili destinati a seconde case", la nota evidenzia che "è quasi inesistente, attualmente, la domanda per l'investimento ai fini locativi", dovuta alle troppe incertezze fiscali (soprattutto in vista della possibile introduzione di un'imposta patrimoniale), al basso rendimento, alla difficoltà di ottenere la liberazione degli alloggi in caso di insolvenza dell'inquilino e all'abbassamento a partire dal 2013 della riduzione forfetaria sui canoni di locazione introdotta dalla legge 92/12.

IMPOVERITI DA POLITICHE INSENSATE

Se non si comprano più case è colpa dello Stato più rapinoso al mondo

Siamo l'unico Paese tra gli euroinguaiati che abbia deciso di realizzare l'80 per cento del miglioramento triennale del suo saldo pubblico da più imposte, con la bellezza di 105 miliardi di maggior gettito nel triennio. Siamo l'unico che abbia avuto l'insensatezza di accrescere insieme le imposte dirette con le addizionali locali, le imposte indirette con già due aumenti dell'Iva, e quelle patrimoniali con l'Imu, il bollo sul conto titoli, la sovrapposta su auto, barche eccetera eccetera.

Stiamo raccogliendo gli amari frutti di italiani che consumano meno e insieme risparmiano assai meno – ormai la propensione al risparmio è inferiore all'8 per cento del reddito disponibile – perché, semplicemente, sono impoveriti.

E ad averli impoveriti non è stata la maligna congiunzione astrale, carestia da cattivi raccolti o uno tsunami come quello che spazzò Fukushima. È lo Stato, che impoverisce gli italiani. Sua assolutezza lo Stato, lo Stato disetico e più rapinoso che esista nel mondo d'oggi. Lo Stato che prima arriva a spendere oltre il 50 per cento del Pil e che poi, travolto dalla crisi dell'eurospread, dopo due anni di manovre su manovre correttive di finanza pubblica, resterà ancora per un triennio – nelle sue proiezioni pubbliche attuali – ben ancorato su quella soglia, con il totale delle entrate della stessa entità.

Oscar Giannino, TEMPI, 26.12.'12

VIDEOSORVEGLIANZA E PROPRIETARIO UNICO

CASSAZIONE, 9 agosto 2012 n.14546
– Pres. Fioretti – Est. Campanile

In materia di videosorveglianza, il proprietario unico di un immobile, ancorché parzialmente concesso in locazione o in comodato, deve considerarsi, ai sensi dell'art. 5, comma 3, d. lgs. 30 giugno 2003 n.196 (c.d. «codice della privacy»), persona fisica che agisce per fini esclusivamente personali, come tale non assoggettabile alla disciplina del codice nei casi in cui i dati non siano destinati ad una comunicazione sistematica o alla diffusione.

da: Giustizia Civile, n.9 2012.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Stabilità di moneta

«Se si vuole che la moneta sia stabile, importa innanzitutto mettere in ordine la propria casa».

Luigi Einaudi

Un pratico strumento per amministratori e condomini



Un regolamento di condominio (così come una sua rilevante modifica) se viene impugnato, non entra in vigore fin che il giudizio di impugnazione non sia finito. Nessuno (o quasi) lo sa, ed è una delle tante cose che si imparano leggendo il “Codice del nuovo condominio dopo la riforma” di Corrado Sforza Fogliani (presidente della Confedilizia e Direttore della più importante rivista del settore, *l'Archivio delle locazioni e del condominio*). Un titolo, a dir il vero, riduttivo perché il Codice in parola – edito da La Tribuna – reca la legge di riforma del condominio commentata articolo per articolo, ma anche le norme del Codice civile sulla comunione, anch'esse commentate articolo per articolo. Ed è proprio da una delle norme sulla comunione (generalmente trascurate da chi si occupa di condomini, ed invece importantissime anche per questi ultimi) che si ricava quanto già detto a proposito dell'impugnativa dei regolamenti.

Il Codice reca anche una Tabella delle nuove maggioranze assembleari (50 argomenti esatti per ciascuno dei quali viene indicato il quorum costitutivo ed il quorum deliberativo sia in prima che in seconda convocazione) e l'elenco dei reati previsti dal Codice penale la condanna per i quali inibisce la possibilità di amministrare un condominio. Reca pure una tabella sugli adempimenti immediati degli amministratori al momento dell'entrata in vigore (18 giugno 2015) della nuova legge ed altre tabelle sinottiche su chi può fare l'amministratore e sui casi nei quali l'amministratore può essere revocato.

Il commento esplicativo, articolo per articolo, che accompagna ogni norma della comunione e del condominio, si dimostra di un'efficacia pratica eccezionale non solo per gli amministratori ma anche per gli stessi condomini, che per ogni disposizione hanno subito sottomano i quorum costitutivi e deliberativi nella stessa richiamate, a costituire un pratico – per così dire – “manuale d'uso” per le assemblee.

R.N.

RIFORMA DEL CONDOMINIO, IN VIGORE DAL 18 GIUGNO

Da tale data cessano dall'incarico gli amministratori privi dei requisiti previsti dalla nuova legge

È stata pubblicata in Gazzetta la legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220). La stessa entrerà in vigore il prossimo 18 giugno.

La nuova legge – illustrata su *Cn* del mese di dicembre – prevede, tra l'altro, due categorie di amministratori: quelli professionali (o comunque non del proprio condominio) e quelli che amministrano il proprio condominio, stabilendo diversi requisiti per gli uni e per gli altri. In particolare, per quanto riguarda gli amministratori professionali, possono svolgere l'attività coloro: a) che abbiano il godimento dei diritti civili; b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non siano interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condomini dello stabile, i requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari. Non occorre, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Sia gli amministratori professionali sia gli amministratori del proprio condominio che alla data del 18 giugno 2015 non posseggano i requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) cessano automaticamente – per quanto disposto dalla nuova legge – dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore.

Per gli amministratori professionali è prevista poi una norma transitoria: a quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno tra il 18 giugno 2010 e il 17 giugno 2015 è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non si richiede in questo caso né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

L'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, è pubblicato sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia (elenco e recapiti sul sito).

ADEMPIMENTI IMMEDIATI DA COMPIERSI DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE IN CARICA AL MOMENTO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

- ▶ Costituire il registro di anagrafe condominiale (art. 1150, n. 6, c.c.) richiedendo ai condomini le informazioni necessarie a tal fine: generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (es.: usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie) e di diritti personali di godimento (es.: locazione, comodato), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; “ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza” (come testualmente recita la legge)
- ▶ Costituire il registro di nomina e revoca dell'amministratore (art. 1150, n. 7, c.c.) annotandovi il proprio nome e cognome, la data di nomina, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Ove si tratti di società andrà indicata “la sede legale e la denominazione” (art. 1129, secondo comma, c.c.)
- ▶ Costituire il registro di contabilità (art. 1150, n. 7, c.c.) per l'annotamento “in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione,” dei “singoli movimenti in entrata ed in uscita” (precitato art. 1150, n. 7, c.c.)
- ▶ Allegare al registro dei verbali delle assemblee il regolamento di condominio, ove esistente (art. 1150, n. 7, c.c.)
- ▶ Aprire, ove non si fosse ancora provveduto, un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.)

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

CONDOMINIO E BANCA

Recependo un'indicazione stabilita dai “principi deontologici” per gli amministratori condominiali fissati dalla Confedilizia, la legge di riforma della normativa sui condomini ha stabilito – all'art. 1129, come riformulato – l'obbligo degli amministratori di aprire un conto corrente per ogni condominio amministrato. Nella stessa disposizione è anche stato stabilito che “ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”.

La mancata apertura ed utilizzazione del conto (a norma della stessa disposizione) è considerata “grave irregolarità”, legittimante la revoca dell'amministratore dalla carica da parte dell'assemblea condominiale o dell'autorità giudiziaria.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pressione fiscale sulla casa, in Italia la più alta d'Europa

Il Consiglio Nazionale della Fiaip, riunitosi a Roma, ha stigmatizzato la politica che il Governo Monti ha attuato in relazione al settore immobiliare, rendendo la pressione fiscale sulla casa la più alta d'Europa.

“Il Governo ha penalizzato il risparmio delle famiglie e quindi la proprietà immobiliare diffusa per favorire esclusivamente i beni mobiliari e gli impieghi finanziari”, ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, intervenendo alla riunione. “Le tasse sulla casa sono aumentate e hanno penalizzato oltre che le transazioni immobiliari, il ceto medio e i piccoli risparmiatori in generale.”

Molti interventi nel corso del Consiglio nazionale hanno rimarcato come le politiche sulla casa del Governo Monti e della maggioranza che lo ha sostenuto abbiano concorso a paralizzare il mercato immobiliare e ad impoverire gli italiani che si aggiudicano il primo posto per il maggior carico fiscale sugli immobili in tutta Europa. Il dato, così come emerge da uno studio pubblicato dalla Confedilizia – “Miti e realtà della tassazione degli immobili”, curato da Francesco Forte, Domenico Guardabascio e Loana Jack – sottolinea come già nel 2009, tra imposte dirette e indirette sulla casa, in Italia, il livello di tassazione degli immobili era all'1,45%, contro l'1,44% della media Ocse, l'1,32% dei paesi Ue nell'Ocse e dell'1,26% dell'Eurozona.

Grazie proprio all'introduzione dell'Imu – sottolinea la Fiaip – il nostro Paese ha, purtroppo, scalato velocemente la vetta in Europa e l'imposizione fiscale sugli immobili oggi arriva all'1,7% del Pil, ben al di sopra della quasi totalità dei Paesi dell'Unione europea. Dall'inizio della crisi si sono persi più di 360.000 posti di lavoro nel settore immobiliare e siamo in presenza di provvedimenti che mostrano la distanza della politica dalla realtà del Paese.

“Il Governo e la sua maggioranza” – ha rilevato il Presidente Righi – “anziché ridurre i costi della struttura statale e della politica, hanno preferito fare la cosa più facile e populista, tassare oltre misura la proprietà immobiliare. Alle prossime elezioni la filiera immobiliare non starà a guardare. La Federazione vuole ripartire confrontandosi con le proposte programmatiche di governo delle principali forze politiche che si contenderanno, nel 2013, la guida del Paese”.

Per Fiaip rigore e crescita possono stare insieme ed è necessario riacendere subito il motore dell'immobiliare, ridurre i costi strutturali della politica e gli sprechi della Pubblica Amministrazione. Servono nuove politiche per la casa e per tutto il comparto immobiliare, che stimolino gli investimenti nel mattone e un allentamento immediato della morsa tributaria sugli immobili. I candidati alle prossime elezioni dovranno includere nei loro programmi politiche sostenibili e compatibili per il rilancio dell'economia dell'Italia e in particolar modo azioni che facciano ripartire il mercato immobiliare.

La sede nazionale dedicata a Passuti

Il Consiglio nazionale Fiaip ha deciso all'unanimità di dedicare la sede nazionale di Roma al Presidente onorario Luciano Passuti.

Ricordando la scomparsa improvvisa di Passuti, il Presidente Righi, nel corso del Consiglio Nazionale, ha messo in evidenza, a nome di tutti i dirigenti della Federazione, “il vuoto incommensurabile che Luciano ha lasciato in tutti i dirigenti federativi”. “Luciano – ha detto Righi – era un padre per molti di noi e con la dignità e l'umanità di sempre ha recato un servizio fondamentale alla comunità e alla famiglia della Fiaip”.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Disponibili le bozze del modello 770

Sono disponibili sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate le bozze del modello 770/2013 semplificato e delle relative istruzioni, modello attraverso il quale i sostituti di imposta – fra cui il condominio – comunicano (in via telematica) all'Agenzia i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2012 nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

La dichiarazione Mod. 770/2013 semplificato deve essere presentata entro il 31.7.13.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Il sistema di posta certificata ancora non funziona

Secondo l'IPA (Indice delle Pubbliche Amministrazioni), pubblicato dal Governo italiano, le nostre amministrazioni pubbliche hanno ben 48.480 indirizzi di posta elettronica certificata. Dovrebbero essere questi gli strumenti per consentire al cittadino di dialogare in modo semplice e “certificato” con gli uffici pubblici, perdendo meno tempo agli sportelli per apporre di persona le firme sotto dichiarazioni e certificati e per ricevere atti della P.A. con valore legale di atto originale e autentico.

La realtà di ogni giorno ci dice che, se pure questi indirizzi esistono, l'uso che se ne fa è molto limitato, ovvero si riduce agli atti che i professionisti sono obbligati a trasmettere alla P.A. per posta certificata. Ovvero funzionano solo se il cittadino è obbligato ad usarli ma non è lo stesso per la maggior parte degli uffici pubblici, che si limitano ad aprirne uno ma non ad usarlo. Come al solito la pubblica amministrazione si appiattisce nella osservanza formale degli adempimenti senza guardare alla sostanza dei suoi obblighi. E, dunque, questi quasi 50.000 indirizzi li hanno istituiti ma non si curano di usarli. Emblematico il caso di Posteitaliane, che ha un ruolo specifico e istituzionale nella diffusione e gestione della posta certificata (e forse ne trae anche qualche contributo pubblico?), ma non ne fa ancora uso e, interrogata in proposito dalle associazioni dei consumatori, non ha saputo dare spiegazioni se non evasive e dilatorie. Dall'Agcom ci aspettiamo un ruolo di spinta, di vigilanza molto attenta del fenomeno e (perché no?), di sanzione di questi atteggiamenti burocratici e furbeschi rispetto agli adempimenti concreti delle norme sulla semplificazione amministrativa.

(dal numero di novembre della newsletter “Leggi, regole e consumatori”, pubblicata sul sito Internet di Assoutenti)



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust, opportunità e rischi

“L'istituzione di un trust in presenza di contenziosi o nel pieno di un accertamento fiscale può essere controproducente, se non rischioso. Diverso invece è il caso di una riorganizzazione del patrimonio tramite il trust che ha come base valide ragioni civilistiche ed economiche come ad esempio il passaggio generazionale, il patto di sindacato o la liquidazione di assets. Nell'ambito di queste operazioni, il fatto che il trust possa proteggere il patrimonio attiene all'essenza dell'istituzione del trust. Qualsiasi riorganizzazione anche a tutela di beni o diritti deve essere vista quindi in maniera complessiva”.

Così, Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, intervistato da Italia Oggi il 10 dicembre scorso.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Appello al Governo contro l'aggravio delle “multe”

La Domusconsumatori si è appellata al Governo affinché in questo periodo di gravi sacrifici già affrontati dalle famiglie (basti solo pensare al recente salasso Imu), se ne eviti uno ulteriore: l'aggiornamento biennale delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal Codice della strada, le cosiddette “multe”.

Infatti, ha evidenziato Domusconsumatori, l'art. 195, comma 3, del Codice della strada dispone che “la misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è aggiornata ogni due anni in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti”. Appare dunque indispensabile che la norma venga, con apposito provvedimento legislativo, sospesa almeno per il biennio 2013-2014.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Infortunati in ambito domestico, natura del termine per il ricorso al Comitato

Qualora una casalinga – iscritta all'assicurazione per gli infortuni domestici – a seguito di un infortunio non si veda riconosciuto dall'Inail, con apposito provvedimento, il relativo diritto al risarcimento, può impugnare tale provvedimento presentando un ricorso al Comitato che amministra il fondo per gli infortuni domestici, da depositare presso la sede Inail che ha emesso l'atto. In proposito, l'Inail, con nota del 20.11.'12, n. 10422, a seguito di varie richieste di parere circa la natura del termine per presentare il ricorso, nel ricordare che tale termine è di 90 giorni decorrenti dalla data di emanazione del provvedimento impugnato, ha fatto presente che il termine stesso non ha natura perentoria, ma ordinatoria. Pertanto, l'eventuale ricorso presentato ad una sede dell'Inail oltre il suddetto termine dovrà essere comunque inoltrato alla Direzione dell'Inail per la successiva istruttoria e per la successiva decisione del Comitato. Non dovranno, infine, afferma sempre l'Istituto nella nota anzidetta, essere inoltrati ricorsi per i quali sia già decorso il termine prescrizione per l'azione giudiziaria.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

2013: percorsi di benessere e non solo

Anche per il 2013 il Fimpe prevede per i propri iscritti soggiorni alle terme (con possibilità di effettuare saune, "docce emozionali", fanghi ecc.), trattamenti di bellezza nonché percorsi anti-età personalizzati, a condizioni particolarmente vantaggiose.

Le strutture interessate e le convenzioni riservate agli associati si trovano sul sito del fondo all'indirizzo www.fimpe.it.



ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI - COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio anno 2011/2012 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Ai bandi relativi agli universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 35 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno 2011/2012; 35 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2011/2012, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 35 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2012; 5 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2012 in materia di diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con l'attività dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 30.4.'13.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito internet www.cassaportieri.it

"Segnala il tuo portiere preferito"

Seguendo una propria consuetudine, il Comitato esecutivo di Ebinprof ha deciso che, nel giorno della cerimonia di premiazione dei vincitori del concorso per le borse di studio 2011/2012, venga invitato un gruppo di portieri cui dare un riconoscimento per la loro anzianità di servizio o perché si sono particolarmente distinti dal punto di vista professionale attraverso atti di altruismo, di assistenza, di solidarietà.

Gli interessati a questa iniziativa potranno inviare le proprie segnalazioni all'Ebinprof (contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.44.25.91.66 oppure inviando un fax al numero 06.44.25.20.52 o una mail all'indirizzo ebinprof@libero.it), che le esaminerà, deliberando poi chi parteciperà alla cerimonia.

Per ovvi motivi, non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative ai portieri premiati nelle precedenti edizioni.

Ai portieri che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia, verrà consegnata una targa di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio (ogni utile informazione in merito può essere richiesta sempre alla segreteria al numero sopra riportato).



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

Anbba alla fiera di Lugano

Prosegue l'attività promozionale di Anbba, che recentemente ha partecipato alla Fiera dei Viaggiatori, ossia il salone del turismo che si svolge ogni anno nella città svizzera di Lugano. Molti gli stand presenti: fra questi, appunto, anche quello di Anbba, che ha così potuto offrire ai propri soci un'importante occasione di visibilità commerciale. Tantissimi i contatti sviluppati sia con operatori professionali e sia con visitatori intenzionati ad organizzare le prossime vacanze in Italia.

Non sono mancati gli incontri con i gestori di strutture ricettive extralberghiere interessati ad approfondire la conoscenza di Anbba per un'eventuale successiva iscrizione. Anbba ha colto inoltre l'occasione di presentare il sito internet associativo, il quale è stato rinnovato in alcune parti ed ampliato in altre, soprattutto grazie alla creazione di nuove sezioni tematiche.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Non c'è rapporto di lavoro domestico tra coniugi

Il lavoro domestico svolto da parenti o affini (come, ad esempio, la moglie) del datore di lavoro si presume generalmente fornito a carattere gratuito. Tale rapporto, quindi, non è sottoposto alla normativa riguardante il lavoro domestico, né per quanto riguarda la retribuzione né per quanto riguarda la contribuzione Inps.

Infatti, l'art. 1, comma 3, della legge n. 1403/71, precisa che sussiste l'obbligo della contribuzione Inps solo quando viene provata l'esistenza del rapporto di lavoro tra parenti o affini. Deve quindi essere provato il carattere di subordinazione e di onerosità della prestazione di lavoro.

L'unico caso in cui l'onere della prova di un rapporto di lavoro domestico tra parenti o affini non è necessario è quello in cui la mansione svolta sia di assistenza ad invalidi, ciechi o mutilati.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Imu e terreni incolti

L'articolo 7 del D. Lgs. n.504/92, relativo all'Ici, si applica anche all'Imu. Lo ha fatto presente il Sottosegretario all'Economia Ceriani rispondendo alla Camera ad una interrogazione al proposito.

La norma in parola prevede l'esenzione del pagamento dell'imposta per i "terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.1977 n.984" (C. M. n.9/93). Ma il Governo ha precisato che tra i terreni agricoli rientrano anche gli incolti, non essendovi nella legge – per quanto riguarda questi ultimi immobili – altre categorie di beni tassabili.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, giurisdizione in caso di subentro nell'assegnazione

Nella fase successiva al provvedimento di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il rapporto fra amministrazione concedente ed assegnatario si svolge su un piano paritetico qualificabile in termini di locazione civilistica e lo stesso vale per il rapporto dell'amministrazione con i terzi i quali aspirino a subentrare nell'assegnazione e facciano perciò valere una posizione di diritto soggettivo: infatti, il subentro nell'assegnazione si svolge all'interno del predetto rapporto di locazione, in quanto si deve considerare se sussistono le condizioni per una successione nell'ambito di tale rapporto. La controversia, quindi, non investe decisioni autoritative inerenti alla valutazione sulla presenza o sul venir meno dei requisiti utili per la concessione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, di conseguenza la giurisdizione spetta al giudice ordinario.

Così il Tar della Campania con la pronuncia n. 1808 del 9.10.'12.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Catasto e immobili storico-artistici

Il *Corriere tributario* (n.46/12) pubblica un esaustivo articolo di Mario del Vaglio sui profili catastali degli immobili di interesse storico e artistico. Vi si sottolinea, tra l'altro, che - anche dopo la Circolare n.5/T del 2012 dell'Agenzia del territorio - rimangono irrisolti taluni interrogativi legati alla rilevanza del vincolo ai fini della determinazione della rendita.

Immobili storici locati, rendita ridotta del 50%

In caso di locazione di bene immobile dichiarato di interesse storico/artistico, i valori da confrontare per determinare l'imponibile ai fini delle imposte sui redditi (sia Irpef sia Ires), sono il canone annuo, ridotto del 35%, e la rendita catastale (rivalutata del 5%) ridotta del 50%.

E' quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 114/E del 31.12.'12.

TASSA SPAZZATURA, ENNESIMA PATRIMONIALE

"La tassa spazzatura è una tassa spazzatura". Così scrive Davide Giacalone su *Libero* (21.12.'12), definendo la Tares - la nuova tassa rifiuti, in vigore già da quest'anno - una mascheratura dell'ennesima patrimoniale.

"È una patrimoniale - scrive Giacalone - perché si paga in ragione dei metri quadrati e non dell'attitudine a produrre rifiuti. Una persona che vive da sola in 300 metri quadrati pagherà di più di quindici persone che vivono in un terzo dello spazio, laddove è evidente che i secondi produrranno assai più rifiuti (il pattume di ciascuno di loro varrà il 2,5% di quello del solitario).

È assurdo, perché già si paga una patrimoniale sulla casa (Imu) sicché questa è la seconda tassazione della stessa cosa. In più sono tenuti a pagare tutti quelli che possiedono, occupano o detengono, a qualsiasi titolo, qualsiasi tipo di locale; quindi, ci sono cittadini che pagheranno due o tre volte il medesimo servizio. E pagheranno cifre che non hanno nulla a che vedere con il servizio in questione».

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

CONFEDILIZIA SERVIZI

CONFEDILIZIA
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

Presidenza e Segreteria generale
via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi
via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
via della Vite, 32 - 00187 Roma
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
via Emanuele Gianturco, 5 (interno 4) - 00196 Roma
tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Calendario da tavolo Confedilizia

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale
06.6793489 p.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi
06.69942495 p.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
06.6798742 p.a. - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate
06.32650952 p.a. - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
06.44251191 p.a. - fax 06.44251456

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1 M. Maddalena	1 V. Verdiana	1 V. Albino	1 L. dell'Angelo
2 M. Basilio	2 S. Pres. N. Sig.	2 S. Basilio	2 M. s. Francesco P.
3 G. s. Genoveffa	3 S. Sappo	3 S. Quaresima	3 M. s. Riccardo
4 V. s. Ermite	4 L. s. Gilberto	4 L. s. Casimiro	4 G. s. Isidoro
5 S. s. Amelia	5 M. s. Agata	5 M. s. Adriano	5 V. s. Vincenzo F.
6 S. s. Caterina N. S.	6 M. s. Paolo Mikki	6 M. s. Gerardo	6 S. s. Diogene
7 L. s. Luciano	7 G. s. Teodoro	7 G. s. Pierpaola	7 D. s. Albert
8 M. s. Severino	8 V. s. Giuliano	8 V. s. Giovanni D.	8 M. s. Alberto D.
9 M. s. Giuliano	9 S. s. Apollonia	9 S. s. Francesca	9 M. s. Maria Ce.
10 G. s. Aldo e. T. D.	10 S. s. Scolastica	10 V. Quaresima	10 M. s. Lorenzo M.
11 V. s. Ippolito	11 L. s. Lourdes	11 L. s. Costantino	11 G. s. Stanislao
12 S. s. Modesto	12 M. s. Giuliana	12 M. s. Muziano	12 V. s. Giulio p.
13 D. s. Ippolito	13 M. s. Leoni	13 M. s. Argeo	13 S. s. Marco
14 L. s. Felice N.	14 G. s. Valentino	14 G. s. Melite r.	14 S. s. Albano
15 M. s. Mauro	15 V. s. Faustino	15 V. s. Longino	15 L. s. Arnobio m.
16 M. s. Marcello I. P.	16 S. s. Giuliana v.	16 S. s. Erberto	16 M. s. Lamberto
17 G. s. Antonio ab.	17 S. s. Quaresima	17 V. s. Quaresima	17 M. s. Lamberto
18 V. s. Liberata	18 L. s. Simone v.	18 L. s. Salvatore	18 G. s. Galidino v.
19 S. s. Mario m.	19 M. s. Corrado	19 M. s. Giuseppe	19 V. s. Emogeneo
20 S. s. Sebastiano	20 M. s. Eleuterio	20 M. s. Alessandra	20 S. s. Adalgisa v.
21 L. s. Agnese	21 G. s. Eleonora	21 G. s. Lucipio ab.	21 D. s. Aristide v.
22 M. s. Vincenzo	22 V. s. Margherita	22 S. s. Lisa	22 L. s. Carlo
23 M. s. Emerenz.	23 S. s. Renzo	23 S. s. Vittoriano	23 M. s. Giorgio m.
24 G. s. Francesco S. D.	24 S. s. Margherita	24 S. s. Palmira	24 M. s. Fedele
25 V. s. Don. S. Paolo	25 L. s. Cesario	25 V. s. Annunc. N. S.	25 M. s. Marco ev.
26 S. s. Tito	26 M. s. Romeo	26 M. s. Teodoro	26 V. s. Cleto p.
27 G. s. Angela M.	27 M. s. Casario	27 M. s. Augusto	27 S. s. Zita
28 L. s. Tommaso	28 G. s. Romano ab.	28 G. s. Silio III p.	28 D. s. Pietro Ch.
29 M. s. Costanzo	29 S. s. Secondo	29 V. s. Secondo	29 L. s. Caterina S.
30 M. s. Martina	30 S. s. Aneddo	30 S. s. Aneddo	30 M. s. Pio V. p.
31 G. s. Gio. Bosco	31 G. s. Pasqua di R.		

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendarietto tascabile Confedilizia



dal 1883, a difesa del proprietario di casa

TEATRI D'ITALIA 2013

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47, 00187 Roma
www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendario a muro

Stabilità instabile

«L'ideale per un Paese sarebbe che le cose non mutino troppo e non siano troppo stabili: ci deve essere anche qui un compromesso fra la continua mutabilità e la stabilità delle leggi.»

Luigi Einaudi

Approvata la riforma forense

È stata approvata in via definitiva dal Parlamento la nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense.

La riforma prevede fra l'altro l'attribuzione agli avvocati dell'esclusiva sulla "attività professionale di consulenza legale e di assistenza legale stragiudiziale, ove connessa all'attività giurisdizionale, svolta in modo continuativo, sistematico e organizzato".

La previsione in questione nulla cambia con riferimento all'attività quotidianamente svolta dalle Associazioni territoriali della Confedilizia.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Avviso comune

"Avviso comune" è una espressione che di recente si sta diffondendo sempre più: si pensi, ad esempio, all'Avviso comune Abi-imprese, firmato anche dalla Confedilizia, per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio (cfr. *Cn nov. '09* e *Cn giu. '11*). Ma qual è l'esatto significato di questa espressione? La risposta si rinvia nello *Zingarelli*, in cui la locuzione in argomento è registrata con il significato di "parere comune" (calco dal francese *avis commun*); "opinione, specie su materie di natura economica e sociale, espressa congiuntamente e in forma ufficiale dalle parti sociali". Ma ora, sempre più spesso, l'espressione è usata per indicare un Accordo intervenuto fra determinate Associazioni (come nel caso ABI-Confedilizia citata in apertura) e impegnativo solo per i soggetti aderenti.

Ccnl portieri alla firma

È imminente la sottoscrizione ufficiale del nuovo Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati che da più di cinquant'anni la Confedilizia stipula, per la proprietà edilizia, con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, in rappresentanza dei lavoratori.

Non appena il testo ufficiale sarà disponibile, lo stesso sarà trasmesso a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia.

XII Conferenza organizzativa con al centro la riforma del condominio



E' stata la legge di riforma del condominio la protagonista della dodicesima edizione della Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia. Quest'anno la riunione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali è infatti caduta proprio due giorni dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del testo della legge n. 220/12, approvata in via definitiva dal Parlamento qualche settimana prima.

Su tale novità si è molto soffermato anche il Presidente federale, nella sua relazione introduttiva, sottolineando in modo particolare la necessità che le Associazioni territoriali si impegnino al massimo per garantire sia ai condòmini sia agli amministratori ogni assistenza nell'applicazione delle modifiche introdotte. Relazione, quella del Presidente, che ha naturalmente affrontato anche tutti gli altri temi di attualità per il settore immobiliare, a cominciare da quello relativo alla fiscalità e dell'Imu, che la Confedilizia chiede sia al centro della campagna elettorale per le imminenti consultazioni politiche.

Ad illustrare le maggiori novità della riforma condominiale è stato l'avv. Vincenzo Nasini, Responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia e del Centro Studi del Coram, che ha successivamente risposto ai numerosi quesiti formulati dai presenti. Intervento al quale è seguito quello del Segretario generale, che ha messo in evidenza il fondamentale ruolo che le Associazioni, i Registri amministratori e Gesticond – nei loro rispettivi ruoli – sono chiamati a svolgere, oltre che nell'organizzazione di convegni ed incontri illustrativi, soprattutto nell'organizzazione dei corsi di formazione iniziale e periodica previsti dalla riforma.

Durante la riunione sono stati naturalmente affrontati numerosi altri argomenti. In particolare, il Segretario generale ha dato conto delle ultime novità normative di interesse dei proprietari di casa e ha fatto il punto sulle iniziative adottate in sede locale a proposito di "emergenza sfratti", mentre l'avv. Pier Paolo Bosso ha illustrato ai rappresentanti delle Associazioni territoriali le novità del Servizio Garanzia Affitto concordate con Intesa San Paolo e ha esposto il tema delle conseguenze di una recente sentenza della Corte di cassazione sulla locazione di case di villeggiatura.

I rappresentanti dell'Associazione di Forlì hanno poi illustrato – mettendosi a disposizione delle altre Associazioni per ulteriori informazioni e approfondimenti – un interessante programma informatico per la gestione quotidiana delle attività associative.

Ulteriori temi sono stati affrontati per iniziativa sia della Sede centrale sia dei rappresentanti delle Associazioni territoriali.

L'inutilità del fascicolo del fabbricato (specie dopo la riforma del condominio)

In occasione dei crolli di due palazzine a Palermo si è tornato a parlare del fascicolo del fabbricato. Al proposito, è appena il caso di ricordare quanto scritto su *Confedilizia notizie* di ottobre 2005. Nella circostanza si segnalava che a Roma nel quartiere Prati – a causa di crepe comparse nelle pareti – era stato evacuato un edificio che aveva ottenuto il fascicolo del fabbricato solamente otto mesi prima. Ciò a riprova della totale inutilità – ai fini della sicurezza degli edifici – di tale fascicolo: uno strumento puramente burocratico, con funzione meramente cartacea, privo di quelle analisi approfondite che solo nei casi di reale pericolo (anche se potenziale) sarebbero necessarie per individuare problemi strutturali. Utile (oltre che a qualche organizzazione) solo ai signori burocrati dell'ente locale, in grado, così, di affermare il proprio ruolo, e a certi tecnici, desiderosi di svolgere un lavoro purchessia, in modo da poter presentare il conto a proprietari di casa e condòmini.

A ciò si aggiunga, adesso, che quando mai lo fosse stato, il libretto casa non è comunque ormai più di alcuna utilità (neppure teorica) in funzione di quanto stabilisce il nuovo art. 1122 c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio (norma volontariamente estensibile anche a fabbricati non condominiali). Nello stesso si stabilisce, infatti, che "in ogni caso" – e cioè in occasione di qualsiasi opera – il condòmino debba avvertire l'amministratore che ne riferisce all'assemblea. La comunità condominiale viene in questo modo a conoscenza di qualsiasi opera possa compromettere la stabilità del fabbricato, senza bisogno di ricorrere ad alcun (costoso) libretto casa.

L'IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO E CHE COSA DIMOSTRA

di

Paolo Scalettaris
Vicepresidente Confedilizia

L'I.V.I.E. – Imposta sul Valore degli Immobili all'Estero – è stata introdotta con la normativa che ha previsto l'I.M.U. ed è determinata nella percentuale del 7,6/1000 del valore dell'immobile sito all'estero di cui il cittadino italiano sia proprietario (valore ricavabile in primo luogo dalla valutazione catastale del bene ed in secondo luogo, se questa manchi, dal valore "storico" del bene, e cioè dal suo prezzo di acquisto ovvero – in ultima istanza – dal suo valore di mercato).

I presupposti per l'applicazione dell'imposta in questione non coincidono con quelli previsti per l'applicazione dell'I.M.U.: ma la parentela con quest'ultima imposta è resa evidente dalla identità della percentuale base.

Con riferimento alle ragioni che sono alla base dell'imposta vanno ricordate le molte critiche suscitate dal fatto che l'imposta, a differenza dell'I.M.U. (che almeno presenta una relazione tra la localizzazione dell'immobile e la destinazione di una parte del relativo gettito alle casse del Comune in cui l'immobile è sito), non ha alcun rapporto con l'ambito territoriale in cui si trova l'immobile che dà luogo all'imposta; si tratta dunque di un'imposta che ha natura puramente ed esclusivamente patrimoniale.

Da sottolineare che la normativa in materia di I.V.I.E. prescrive che dalla somma dovuta sulla base della percentuale sopra indicata debba essere detratta la somma che il proprietario abbia pagato nel Paese nel quale l'immobile è situato per imposta sull'immobile di natura analoga a quella dell'I.V.I.E.. Deve notarsi peraltro come proprio il fatto che sia prevista tale deduzione rende evidente che il legislatore italiano dà per certo che l'imposta in questione sia di norma più elevata delle analoghe imposte previste dalla normativa fiscale degli Stati esteri nei quali sono siti gli immobili: l'imposta infatti trova la propria ragione di esistenza appunto nel maggiore peso dell'imposta stessa rispetto alle analoghe imposte esistenti negli Stati esteri.

L'enorme differenza – e la molta maggiore gravosità – degli oneri fiscali che colpiscono i proprietari di casa in Italia rispetto all'estero già con riferimento agli aspetti ora considerati possono constatarsi agevolmente in base all'esame della realtà concreta dell'applicazione dell'I.V.I.E.. In via di esempio citiamo i seguenti casi concreti relativi a fattispecie reali.

Quale primo esempio citiamo il caso di un appartamento bi-

locale a Berlino, nel quartiere Mitte, acquistato nell'anno 2006 per il prezzo di euro 157.500,00.

L'imposta patrimoniale applicata in Germania su tale appartamento nell'anno 2011 è stata di € 117,00. L'I.V.I.E. è stata determinata invece in € 599,00. L'importo, corrispondente alla differenza tra l'I.V.I.E. e l'analoga imposta in Germania, dovuto in Italia dal proprietario di tale appartamento è risultato di ben € 482,00.

Il secondo esempio riguarda un immobile in Francia. Si tratta di appartamento monolocale sito a Parigi, nel 7° Arrondissement, acquistato per il prezzo di € 182.500,00.

L'imposta applicata in Francia nell'anno 2011 per tale appartamento (la "taxe foncière") è stata di € 261,00. L'I.V.I.E. è stata determinata invece in €

692,00. In Italia l'importo dovuto – quale differenza – è risultato dunque di ben € 435,00.

Come si vede, l'I.V.I.E. costituisce appunto lo strumento per una ulteriore tassazione – corrispondente nel primo degli esempi qui riferiti addirittura ad un onere di sei volte maggiore e nel secondo di tre volte maggiore – di immobili già tassati nel Paese in cui essi si trovano.

Ciò che emerge dunque è che la realtà dell'applicazione concreta dell'imposta in esame contrasta nel modo più pieno con quanto era stato affermato dal nostro Governo, che aveva sostenuto di basare la propria politica fiscale nei confronti degli immobili sulla considerazione della asserita minore pesantezza della tassazione degli immobili in Italia rispetto agli altri Paesi europei.

Ora la legge riconosce la qualifica di restauratore

È stata approvata in via definitiva dal Parlamento la legge che regola la figura del restauratore di beni culturali, individuata nel soggetto che abbia maturato un'adeguata competenza professionale nell'ambito del restauro dei beni culturali mobili e delle superfici decorate dei beni architettonici.

La qualifica di restauratore di beni culturali è attribuita, al termine di una procedura di selezione pubblica da concludere entro il 30.6.'15, con provvedimenti del Ministero dei beni culturali che danno luogo all'inserimento in un apposito elenco suddiviso per settori di competenza e reso accessibile a tutti gli interessati.

FISCO SUCCHIA SANGUE**Italia a pezzi, ma lo Stato incassa***Grazie all'Imu boom per le entrate tributarie: 12 miliardi in più*

da il Giornale, 6.12.'12

**IMPUGNATA A FIRENZE
LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI**

La Confedilizia ha impugnato avanti il Tar il provvedimento del Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica – presieduto dal Prefetto di Firenze dott. Luigi Varratta – che ha sospeso la concessione dell'assistenza della forza pubblica per eseguire gli sfratti nel periodo natalizio. È un'impugnativa che, al di là dello specifico periodo interessato (che peraltro segue un altro col quale era stata disposta la sospensione in questione dal 1° luglio al 20 settembre scorsi), mira ad evitare che di continuo forme di graduazione amministrativa degli sfratti (ufficiali o surrettizie, attraverso la regolamentazione dell'utilizzo della Forza pubblica) si sovrappongano alla graduazione giurisdizionale, che è l'unica prevista dalla legge e che non può essere sostituita neppure da provvedimenti regionali (che pure risultano essere stati assunti a Firenze).

La Confedilizia sottolinea che (come rappresentato senza esito al Ministero dell'interno sempre a proposito della situazione toscana) l'Autorità giudiziaria amministrativa si è già espressa in molteplici sentenze – sempre su ricorsi della Confedilizia – sulla illegittimità di forme di graduazione amministrativa delle esecuzioni di rilascio.

La Confedilizia – nel rimarcare che né il Prefetto né il Comitato per l'ordine e la sicurezza pubblica possono disciplinare, direttamente o indirettamente, l'attività degli Ufficiali giudiziari, i quali sono ausiliari dell'ordine giudiziario – evidenzia che il Tar di Milano, in particolare, ha rilevato che il provvedimento di sospensione dell'esecuzione degli sfratti "non è rapportabile a situazioni di urgenza e di grave necessità pubblica (tale non potendosi considerare l'impegno particolare delle forze dell'ordine nelle ricorrenti festività)", osservando che non pare ammissibile "la sospensione generalizzata dell'impiego delle forze di polizia per un arco di tempo non esiguo in un determinato ambito settoriale, ciò traducendosi nell'interruzione di un servizio indefettibile qual è l'assistenza nell'esecuzione forzata dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria". La Confedilizia ricorda, ancora, che la stessa Corte costituzionale è intervenuta in argomento dichiarando l'incostituzionalità di Commissioni per "l'eventuale" (come si esprimeva la legge cassata) graduazione degli sfratti e che le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno stabilito che "la prestazione della forza pubblica si configura non come un provvedimento discrezionale, bensì come un vero e proprio atto dovuto da parte dell'amministrazione di polizia".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI*Rivolgersi alla Confedilizia*

7 famiglie su 10 in case di proprietà

Il 72,4% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, mentre il 18% paga un canone d'affitto. Tra le famiglie in affitto il 75,5% vive in abitazioni di proprietà di un privato, il 20,8% in case di proprietà di enti pubblici (in calo dal 22,2% nel 2010). Fra le principali utenze domestiche, a incidere di più sul budget familiare sono, nell'ordine, la bolletta del gas (2,2% della spesa totale), quella dell'energia elettrica (1,8%) e la bolletta telefonica (1,4%).

Questi alcuni dei dati che emergono dall'edizione 2011 dell'Annuario statistico italiano dell'Istat.

Riforma del condominio, le iniziative per conoscerla

La Sede centrale ha invitato le Associazioni territoriali a sviluppare un'intensa azione ai fini della diffusione della conoscenza della legge di riforma del condominio.

Si susseguiranno, quindi, convegni ed incontri sia a carattere nazionale che a carattere locale.

Gli interessati sono invitati a consultare il sito Internet confederale e a tenersi in contatto con le Associazioni territoriali per ogni informativa su quanto dalle stesse programmato.

IN G. U.

Osservatorio nazionale paesaggio rurale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.12.'12, n. 290, il comunicato del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali con il quale si informa che, con decreto del relativo Ministro n. 17070 del 19.11.'12, è stato istituito l'Osservatorio nazionale del paesaggio rurale. L'Osservatorio ha lo scopo di assicurare un miglior indirizzo delle misure di sviluppo rurale per la valorizzazione e tutela del paesaggio rurale e delle sue tradizioni agricole, nonché del patrimonio agroalimentare espressione di tali territori.

Si può prendere visione del contenuto integrale del provvedimento citato al link: <http://www.politicheagricole.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/5832>.

MONTI, MA QUALE PATRIMONIALE?

Nella sua famosa Agenda, Mario Monti scrive: "Per la prossima legislatura occorre un impegno, non appena le condizioni generali lo consentiranno, a ridurre il prelievo fiscale complessivo, dando la precedenza alla riduzione del carico fiscale gravante su lavoro e impresa. Questa va comunque perseguita anche trasferendo il carico corrispondente su grandi patrimoni e sui consumi che non compattano sui più deboli e sul ceto medio".

Francamente, ci aspettavamo una parola (una parola sola, anche) sull'IMU. Pagata l'anno scorso in gran parte coi risparmi, il fatto che Monti non ne parli significa che intende tenerla al paradossale livello attuale? Temiamo proprio di sì, in mancanza di chiarimenti.

Ma chiarimenti occorrerebbero anche sulla patrimoniale relativa ai "grandi patrimoni" di cui – come visto – è scritto nell'Agenda, *apertis verbis*, come finora aveva fatto solo il Pd. Chiarimenti, oltretutto, dovrebbe volerli anche l'on. Casini, che si era detto contrario ("Patrimoniale, no di Casini a Pd e Sel" – 24Ore 18.8.'12), così come chiarimenti dovrebbe volere pure Fini (con la sua proposta di una "detrazione" per chi paga l'IMU – 24Ore 15.7.'12).

Ma Mario Monti dovrebbe anzitutto chiarire a che tipo di patrimoniale pensa. Scontato (secondo le correnti interpretazioni) che riguardi anche gli immobili (per i quali sarebbe quindi una terza patrimoniale, dopo l'IMU – se rimanesse immutata – e la TARES, se rimanesse anch'essa immutata), la patrimoniale del premier riguarderebbe in ogni caso anche i beni mobili, gli strumenti finanziari (dove, pure, una patrimoniale è già stata fatta)? Soprattutto, per gli immobili prescinderebbe dal reddito, li colpirebbe – incivilmente – anche nei (molti) casi in cui tali beni producono solo costi, e nessun reddito? O sarebbe, invece, una patrimoniale *sui redditi* dei grandi patrimoni? E sarebbe annuale (come pensa il Pd per diminuire l'Imu prima casa) o una tantum? E con che aliquota? E poi, ma cosa s'intende per "grandi patrimoni"? Rimandiamo a quanto abbiamo già riferito su queste colonne (cfr. Cn settembre '12) per sottolineare ancora che è sufficiente avere ereditato (o acquistato) un appartamento in una grande città o avere due abitazioni al Centro-Sud, oltre magari a essere riusciti a risparmiare qualcosa, per non essere distanti dalla soglia. Ma – scriveva Giorgio Mulè – "perché pagare anche la tassa patrimoniale dopo essere stati tartassati con imposte anche superiori al 50 per cento prima di raggiungere il fatidico 1 milione 200 mila euro?". Se poi venissero ancora colpite (come nell'anno di Governo Monti) solo le case della proprietà diffusa, senza toccare di un euro le agevolazioni delle società del grosso capitale (Siiq ecc.), si confermerebbe il pensiero di chi sostiene che si sia davanti ad una scelta ideologica vera e propria, con l'obiettivo di finanziarizzare il settore e di pervenire ad una redistribuzione coattiva dei patrimoni. Se no, perché tanta discriminazione nel settore immobiliare? Ancora, l'accento – contenuto nell'Agenda – ad alleviare il prelievo su imprese e lavoro (e le famiglie, a proposito?), non regge: Monti l'ha già percorsa questa strada e s'è già visto che la crescita dell'immobiliare trascina con se "tutto" (come disse Martin Nadaud), ma se non c'è crescita nell'immobiliare – e, oggi, il mercato è bloccato e gli affitti legali sono condannati all'estinzione – non c'è crescita da nessuna parte...

Un'ultima domanda. Nel capitolo dell'Agenda sulle liberalizzazioni si parla di più settori, e non di quello delle locazioni, dove Mario Monti si diceva convinto, già nel '98, che fosse necessaria una "liberalizzazione accelerata". La liberalizzazione, però, non è arrivata, e neanche Monti è intervenuto. Anche qua, è per via di lobby potenti (industriali e commercianti) o è a causa di quella scelta politico-ideologica di cui si diceva?

Cedolare, ammessa la "rimessione in bonis" "Sanzioni civilistiche", l'Agenzia non entra nel merito

Con la circolare n. 47/E del 20.12.'12, l'Agenzia delle entrate si è espressa per l'applicabilità al regime della cedolare, a certe condizioni, del nuovo istituto della "rimessione *in bonis*", introdotto con il d.l. n. 16/'12 (come convertito). Si tratta di una particolare forma di ravvedimento operoso volto a evitare che mere dimenticanze relative a comunicazioni o adempimenti formali non eseguiti tempestivamente, precludano al contribuente, in possesso dei requisiti sostanziali prescritti dalla norma, la possibilità di fruire di benefici fiscali o di regimi opzionali.

Al riguardo, l'Agenzia precisa che si può applicare l'istituto della "rimessione *in bonis*" in caso di tardiva presentazione del modello 69, purché tale condotta non si configuri come un mero ripensamento del contribuente. Pertanto, chi ha effettuato il versamento dell'imposta di registro, anche se in un'unica soluzione, prima di esercitare l'opzione per il regime della cedolare, non è ammesso a questa particolare forma di "ravvedimento" in quanto ha già manifestato una volontà precisa. Analogamente, non può beneficiare dell'istituto per l'anno in corso il contribuente che, pagando annualmente l'imposta di registro, l'abbia già versata regolarmente, senza effettuare la scelta nei termini previsti.

In sostanza, è ammesso al beneficio della "rimessione *in bonis*" il contribuente che abbia manifestato un comportamento coerente con il regime opzionale della cedolare e che abbia inoltre adempiuto a tutti obblighi formali richiesti, omettendo la sola presentazione del modello 69 nei termini.

Possono sfruttare la "rimessione *in bonis*" anche i contribuenti che, prima dell'entrata in vigore del regime della cedolare, abbiano registrato un contratto di locazione versando l'imposta di registro in un'unica soluzione.

La circolare ricorda, inoltre, che la "rimessione *in bonis*" si perfeziona con il versamento di una sanzione pari a 258 euro.

La circolare delle Entrate si sofferma anche sulle conseguenze delle disposizioni – contenute nella normativa sulla cedolare ma dalla stessa indipendenti – riguardanti le cosiddette "sanzioni civilistiche" previste per violazioni di obblighi tributari concernenti i contratti di locazione. In particolare, la circolare precisa che in sede di registrazione dei contratti di locazione o di denuncia degli stessi, gli uffici dell'Agenzia delle entrate "non sono tenuti ad effettuare valutazioni in ordine all'applicabilità o meno delle richiamate norme, neanche in relazione alla categoria catastale di appartenenza dell'immobile locato". In sostanza, gli Uffici dell'Agenzia devono effettuare la liquidazione dell'imposta di registro dovuta "esclusivamente sulla base di quanto emerge dalle risultanze contrattuali o di quanto dichiarato dalla parte contraente che procede all'adempimento tardivo".

GIURISPRUDENZA CASA

Difetto di costruzione, cos'è

Esaustivo chiarimento da parte della Cassazione (sent. n. 20507/11, inedita) sul concetto di difetto di costruzione. "Il «difetto di costruzione» che, a norma dell'art. 1669 cod. civ., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore, come del progettista, può consistere - ha detto la Suprema Corte - in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la «rovina» o il «pericolo di rovina»), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo". Nella specie, la Cassazione ha cassato la sentenza di merito, che aveva escluso l'applicabilità dell'art. 1669 cod. civ. in relazione alla progettazione, fornitura e posa in opera di un impianto di ascensore per esterni da installare in un albergo, avendo desunto che l'impianto non incidesse sull'efficienza dell'attività alberghiera, così attribuendo una funzione secondaria all'uso dello stesso impianto per i disabili, nonché al suo richiamo panoramico per i clienti dell'albergo.

Condòmino legittimato e impugnazione della delibera

"Nel condominio di edifici, il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario (amministratore) non priva i singoli condòmini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore di condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condòmino". Lo ha stabilito la Cassazione in una puntuale, e ben motivata, decisione (n. 19225/11, inedita).

Committente e dovere di custodia

Interessante sentenza (n. 15734/11, inedita) della Cassazione su un tema che non risulta altre volte affrontato negli esatti termini. "Nel caso di appalto che non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata (nella specie, lavori idraulici all'interno dell'immobile), non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 cod. civ., che essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo".

Fabbricato adiacente al condominio

"In tema di condominio negli edifici, al fine di stabilire se un fabbricato minore adiacente ad altro stabile in muratura faccia parte dei beni condominiali ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., è necessario stabilire se siano sussistenti i presupposti per l'operatività della presunzione di proprietà comune, di cui a detta disposizione, con riferimento al momento della nascita del condominio, eventualmente coincidente con quello in cui il condòmino che ne invochi l'applicazione abbia acquisito la proprietà di una porzione dello stabile, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra i due immobili, se eseguito successivamente all'acquisto". Così ha deciso la Cassazione, nella sentenza n. 19490/11, inedita.

Rinuncia al riscaldamento centralizzato

Ancora sul tema della rinuncia al riscaldamento centralizzato. "In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 cod. civ., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono «obligationes propter rem», è legittima - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 19895/11, inedita - la rinuncia di un condòmino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1125, secondo comma cod. civ., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso. Nè può rilevare - ha concluso la Suprema Corte - in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a
confedilizianotizie@confedilizia.it

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Italia bloccata se l'immobiliare non si risollewa

Sono molti i fattori che stanno determinando il calo delle compravendite, ma quello che più pesa è l'attacco alla proprietà immobiliare che da un anno viene portato da mezzi di informazione, anche pretesamente tecnici.

«Il vezzo di molti Centri studi - ha rilevato Paolo Righi, presidente nazionale Fiaip - è analizzare l'investimento immobiliare nel breve periodo, parametrandolo a quello azionario, mentre l'analisi del medio-lungo periodo, dimostra come l'unico investimento che tutela i risparmi delle famiglie sia l'immobiliare». «Oggi - ha aggiunto Righi - il mercato offre molte opportunità che andrebbero colte, sia dagli investitori che dalle famiglie. Diffondere dati parziali non aiuta a ritrovare quella fiducia nel futuro di cui tutti abbiamo bisogno». Fiaip chiede alle forze politiche di non dimenticare che il settore immobiliare rappresenta il 20% del Pil e che disincentivarlo significa gettare sulla strada centinaia di migliaia di lavoratori.

«Le forze politiche di maggioranza - ha sottolineato il presidente Fiaip - hanno abbandonato il comparto immobiliare, che viene visto come il banco mat con cui ripianare una spesa pubblica ancora fuori controllo. Mentre è proprio dall'immobiliare che deve ripartire la crescita del nostro Paese, mediante azioni volte a favorire l'investimento e la locazione. La Spagna ha liberalizzato il mercato delle locazioni: auspichiamo che il prossimo Governo italiano possa agire in questo senso, liberandosi dai condizionamenti ideologici che da sempre ingessano il mercato della locazione».

*Presidente Confedilizia

La protesta di un proprietario per l'Imu

Sul sito confederale è visionabile l'intervista che - durante la puntata del 15.12.'12 della trasmissione televisiva "Servizio pubblico" - Michele Santoro ha realizzato ad un proprietario protagonista di una eclatante protesta contro l'Imu, Giuseppe Moroni.

Santoro: Caro Giuseppe Moroni, Lei è qui, con il Suo striscione. Il Suo lenzuolo, quello che ha messo davanti casa sua. Dove lo ha messo?

Moroni: È una copia... È una copia...

Santoro: È una copia... però è abbastanza fedele? È fedele? È questo che ha messo?

Moroni: È fedele sì, anche se mi spiace che quello più significativo non ci stesse in questa postazione.

Santoro: Qual era quello più significativo?

Moroni: Era quello con l'invento per i professori di governo a prendere coscienza di quella che era la realtà del mercato immobiliare nelle zone dove vivo io e in molte altre zone sicuramente non troppo frizzanti dal punto di vista del mercato immobiliare.

Santoro: Cioè Lei dice: perché non venite a vedere quali sono le realtà prima di mettere le tasse?

Moroni: Prima di inasprirsi così tanto sugli immobili laddove non hanno più possibilità né di essere venduti né di essere affittati.

Santoro: Lei non è un povero.

Moroni: No.
Santoro: Diciamo che Lei è una persona che una volta si sarebbe definita benestante, no?

Moroni: Diciamo di sì.
Santoro: Benestante. Bene. Allora...

Moroni: Proprietà immobiliari ne ho.

Santoro: Ha una palazzina con quanti appartamenti?

Moroni: Sono 9 appartamenti. 9 appartamenti di cui, da un anno a questa parte, 3, 4 sono... non producono più reddito perché gli inquilini hanno difficoltà a percepire lo stipendio dall'impresa edile nella quale lavorano, c'è quello che è rimasto a casa dal lavoro nel settore tessile... e di conseguenza non pagano più.

Santoro: Non pagano il fitto.

Moroni: Però ciò nonostante la pressione fiscale sugli immobili è aumentata col discorso dell'Imu in una maniera insostenibile.

Santoro: Lei dice se uno le case... se c'ha una seconda casa al mare che usa, è anche giusto...

Moroni: Non è bello fare discriminazioni in questo senso. Però da un certo punto di vista se uno ha la seconda casa al mare o in montagna, la tiene libera o vuota per scelta, perché se la gode lui personalmente...

Santoro: È giusto che paghi.

Moroni: Io non la posseggo né al mare né in montagna. Se vogliono

proprio mettere qualche tassetta lì io non mi opporrò... per lo meno, però... poi lì avranno qualcosa da ridire i proprietari di case in località turistiche.

Santoro: Però il ragionamento Suo è un altro, cioè...

Moroni: Il mio ragionamento è: laddove abbiamo degli immobili in attesa di vendita o di affitto, avere un onere così pesante qual è appunto l'Imu di quest'anno, è veramente deleterio. È una, come avevo scritto, una patrimoniale assurda che va a prelevare anche laddove magari la disponibilità liquida è molto limitata. Perché? Perché ci sono situazioni in cui magari il soggetto ha ereditato un immobile e se ne vuole disfare: nell'attesa di riuscire a vendere, viene spremuto in una maniera inaccettabile.

Santoro: Perché per certe case in questo momento è difficile vendere.

Moroni: Difficilissimo. Io parlo per lo meno nelle zone in cui vivo e dove ho delle proprietà che sono nella zona diciamo nord del Piemonte, vedasi provincia di Biella, Vercelli, Novara. Biella in particolar modo è una zona che ha patito da pazzi la crisi dal punto di vista industriale, nel tessile. E quindi il mercato immobiliare è proprio a terra, ecco.

Santoro: Cioè Lei, per esempio, una casa che Le ha lasciato la Sua mamma ha provato a venderla, no?

Moroni: Sì, abbiamo in vendita una vecchia villa, grande. Erano 22 locali. Eravamo partiti con una valutazione di circa 800 e qualcosa mila euro, parlando di 800 euro al metro quadro, so che dalle parti di Roma fa ridere, però lì poteva già essere un prezzo importante. E siamo arrivati ad accettare un'offerta di circa 550 mila euro, che poi peraltro è svanita perché questo signore che aveva fatto questa proposta, che era subordinata al buon esito della vendita di un suo appartamento in Liguria, e che poi non è riuscito a vendere, e di conseguenza la casa è ancora qui sul groppone e quest'anno mi costa circa 5.000 euro di Imu.

Santoro: Allora Lei quello che trova ingiusto è che questa casa che non è messa a frutto, che non riesce a venderla, comunque...

Moroni: ... abbia degli oneri così elevati anche essendo infruttifera, ecco. Questo è quanto. Infatti portavo un esempio nelle varie telefonate che ho intrattenuto con le vostre addette. Io avevo nelle mire di intestare a mia figlia alcuni miei appartamenti acquistati di recente eccetera che, fortunatamente almeno quelli sono a reddito, però...

- e ho fatto anche la domanda al giudice tutelare dei minori perché volevo intestare solo la nuda proprietà - adesso come adesso, con questo peso dell'Imu e le difficoltà di avere un gettito d'affitti regolare,

perché poi ci sono anche tante situazioni cui sì, le hai occupate ma non prendi l'affitto perché il problema del lavoro ce l'hanno in tanti... mi sento veramente in dubbio se procedere con questo trasferimento della nuda proprietà o meno....

Santoro: Se gli dà una ricchezza oppure gli dà una tassa, in pratica.

Moroni: Mi sembra di dargli solo delle grane, ecco questo è il discorso.

Santoro: Senta, l'ultima cosa che Le voglio chiedere, provvisoria, poi resti lì perché... diciamo... ha sentito, Tremonti tra poco Le spiega in che modo l'Imu....

Moroni: Penso si riferisca alla prima casa, al limite.

Santoro: Adesso vediamo cosa dice. Magari lui ha una visione....

Moroni: Però...

Santoro: Lui non ha specificato

Moroni: Cioè, quello che io sto cercando di richiamare all'attenzione dei nostri politici, governanti e quant'altro, è il discorso di prendere in considerazione un pochino le varie casistiche.

Santoro: No, ma la cosa forte che Lei dice è questa: se noi dovessimo pagare una tantum una tassa, diciamo, per salvare il Paese e poi dopo si considera invece il reddito reale da tassare...

Moroni: Reale. Non quello di una scatola vuota che non è....

Santoro: Lei dice: questo a me andrebbe bene, cioè una botta che la prendo una volta ma poi valutate se io ho affittato una casa oppure no.

Moroni: La vedrei molto più accettabile anche perché sarebbe su una liquidità di cui una persona può disporre mentre invece l'immobile talvolta... A parte che sentivo l'ex Ministro Brunetta che ha dichiarato di avere dei problemi a pagare il saldo Imu.... Non so...

Santoro: Se vuole mandare una sottoscrizione, una cosa...

Moroni: Ho sentito questa notizia alla radio ieri...

Travaglio: Dice che poi lì ha superati perché ha avuto un prestito, miracolosamente.

Santoro: Ha trovato una banca caritatevole, perché di questi tempi... Si sono impietositi, poi lo vedono...

Moroni: Il commentatore di questa radio, di cui non ricordo il nome, diceva: o ha dei castelli oppure uno con il reddito che ha dichiarato di avere, forse non ha troppo la testa sulle spalle....

Santoro: Quindi Lei dice: una botta una tantum sì, però tutte ste' botte continue....

Moroni: Io accetterei, diciamo, magari senza tanto entusiasmo, comunque...

Santoro: Obtorto collo.

Moroni: ... una patrimoniale sulla liquidità che uno detiene che non un inasprimento così pesante sul discorso degli immobili.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Patrimoniale sui redditi (accertati)

L'ipotesi di una mini-patrimoniale sui redditi oltre i 150 mila euro, ha scatenato la Confindustria (che - ricordate? - è d'accordo su una nuova patrimoniale sugli immobili, ma solo se sono quelli degli altri, dei non industriali). Contrari si sono dichiarati anche soggetti vari, specie fra chi - egoisticamente, non certo patriotticamente - ha voluto (o, quantomeno, non ha criticato) lo smodato aumento dell'Imu sperimentale.

All'aggravio delle tasse (e per i maggiori redditi, poi, non c'è già il contributo di solidarietà del governo Berlusconi?), noi siamo sempre contrari. Siamo dell'avviso, infatti, che occorra, ai tempi nostri, perseguire anzitutto una via ben chiara, per ottenere lo sviluppo: quella di "affamare la bestia" (la spesa pubblica). Così come siamo convinti che questo risultato si ottenga in un modo solo, privando burocrati e mandarini del loro alimento, del ricavato delle tasse.

Tanto ben precisato, un'osservazione vogliamo comunque farla. Ed è che la minipatrimoniale sui redditi, una virtù almeno ce l'avrebbe (e, forse, proprio per questo viene tanto osteggiata): quella che graverebbe su redditi accertati, e non - vergognosamente - inventati, com'è in molti casi per la tassazione immobiliare. E come dimostra la situazione di tutti gli immobili, che ci sono oggi, non occupati perché bisognosi di costosi riattamenti (ed i cui proprietari non hanno mezzi sufficienti per farli), involontariamente sfitti, inagibili, che non si riesce neanche a vendere per la forte tassazione.

Chi parla di patrimoniale sugli immobili, vive forse sulla luna, o nei paradisi immobiliari. Non conosce la vera situazione immobiliare per questa ragione?

*Presidente Confedilizia

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A1 (ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE)

Imu, pacco di Natale

Eccolo arrivato il pacco Imu di Monti: totale 2.890 euro per 76 mq di appartamento al primo piano di un condominio di una bella zona di Genova. L'appartamento per me è seconda casa data in comodato gratuito a mia figlia che vi abita. Quasi 3 mila euro sono quasi un affitto. Sono amareggiato e mi sento derubato. Ho una pensione dignitosa, è vero. Sui 2.300 euro per una vita di lavoro massacrante. Forse avrei fatto meglio a lavorare di meno, a spendermi tutto in mangiate, divertimenti e vita gaudente. Ora indigente potrei vivere alle spalle dello Stato. Ma sono stato abituato a essere responsabile. Ripeto: totale 2.890 euro per 76 mq. Mi sento derubato.

Lettera firmata

da *Panorama*, 19.12.'12

Calcolo inquietante

Grazie all'Imu applicata sull'appartamento che ho concesso in locazione, mi ritrovo di fatto espropriato dell'immobile da parte dello Stato. La somma delle imposte sul reddito derivante da locazione e dell'Imu sono superiori a quanto percepisco grazie agli affitti. E posso ritenermi anche fortunato perché l'inquilino paga l'affitto regolarmente!

Mario Rossi

mario-rossi365@libero.it

da *Corriere della Sera*, 14.12.'12

DIRITTO & ROVESCIO

Posseggo un'auto tedesca di otto anni. Viaggio in regola ma la Gdf mi ferma. Debbono accertare se ho già compilato un certo modulo in cui dichiaro che sono io il proprietario dell'auto. Ma perché? Perché, rispondono, poi facciamo le verifiche sull'anagrafe fiscale per accertare se una persona del suo reddito può permettersi questa macchina. Sì, ma questi incroci, non potreste farli più velocemente col Pra, seduti nei vostri uffici? Non sanno rispondermi. La risposta è che il governo vuole incutere nella gente la paura di avere un'auto oltre il livello Panda. Facendo così, uccidono l'economia e non prendono un euro in più. Il loro scopo però è un altro: livellare tutti verso il basso.

da *ItaliaOggi*, 24.11.'12

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

AGRIGENTO.....	3	MESSINA.....	189
ALESSANDRIA	26	MILANO	2.504
ANCONA	53	MODENA	132
AOSTA	112	NAPOLI.....	2.840
AREZZO	76	NOVARA	138
ASCOLI PICENO.....	8	NUORO.....	0
ASTI.....	1	ORISTANO.....	0
AVELLINO.....	0	PADOVA.....	116
BARI	59	PALERMO.....	178
BELLUNO	15	PARMA.....	35
BENEVENTO	23	PAVIA	64
BERGAMO	122	PERUGIA	23
BIELLA	287	PESARO	4
BOLOGNA	85	PESCARA	17
BRESCIA	287	PIACENZA	226
BRINDISI	14	PISA.....	68
CAGLIARI	36	PISTOIA.....	8
CALTANISSETTA	0	PORDENONE	27
CAMPOBASSO	27	POTENZA	0
CASERTA.....	18	PRATO	495
CATANIA.....	141	RAGUSA.....	39
CATANZARO	29	RAVENNA	41
CHIETI	13	REGGIO DI CALABRIA	60
COMO.....	325	REGGIO NELL'EMILIA	48
COSENZA	11	RIETI.....	7
CREMONA.....	172	RIMINI.....	6
CROTONE	23	ROMA	2.124
CUNEO	65	ROVIGO	5
ENNA	3	SALERNO.....	71
FERRARA.....	77	SASSARI	46
FIRENZE.....	2.926	SAVONA	141
FOGGIA.....	0	SIENA	64
FORLI	14	SIRACUSA.....	29
FROSINONE.....	1	SONDRIO	0
GENOVA	4.398	TARANTO	59
GORIZIA	5	TERAMO.....	4
GROSSETO	0	TERNI	7
IMPERIA	8	TORINO	2.278
ISERNIA.....	1	TRAPANI.....	26
LA SPEZIA	223	TREVISO	96
LATINA.....	0	TRIESTE	915
LECCE	108	UDINE	68
LECCO	108	VARESE.....	14
LIVORNO.....	62	VENEZIA.....	228
LODI.....	14	VERBANIA.....	24
LUCCA.....	14	VERCELLI	218
L'AQUILA.....	6	VERONA	41
MACERATA.....	14	VIBO VALENTIA	21
MANTOVA.....	75	VICENZA.....	114
MASSA.....	4	VITERBO	19
MATERA.....	5	TOTALE CAPOLUOGHI.....	23.974

La tabella riporta il numero - elaborato dall'Agenzia del territorio - delle unità immobiliari di categoria catastale A1 presenti nelle diverse province d'Italia. La distribuzione disomogenea delle unità immobiliari di questa categoria catastale nelle diverse zone del Paese non fa che aggravare quella che è in ogni caso una discriminazione inaccettabile: il trattamento fiscale differenziato e peggiorativo che normative nazionali e locali prevedono con sempre maggiore frequenza in capo ai proprietari di questa tipologia di immobili, impropriamente (e, spesso, maliziosamente) definiti in quanto tali "di lusso", mentre è noto che le caratteristiche di lusso sono stabilite da una specifica regolamentazione ministeriale che si fonda - correttamente - sulle connotazioni concrete dei singoli immobili, a prescindere dalla categoria catastale nella quale essi sono inquadrati.

BLOCCO "SFRATTI" 2013

(legge di stabilità 2013)

TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	È il 28° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Fino al 31.12.2013
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli <u>elenchi dei Comuni</u> di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

CORBEILLE

Stato e Comuni, più pretese e meno servizio

Stato e Comuni pretendono sempre di più, ma il servizio diminuisce costantemente. Molti locatori sono oggi tenuti a registrare on line i contratti - tanto per restare nel nostro settore - con spese relative, spesse volte. Non parliamo della raccolta immondizie: da portare, per lo più, a centri di raccolta, non sempre neppure vicini a casa (invece di essere raccolti - come una volta - casa per casa). Basti poi rianziare ai tempi che oramai in pochi ricordano: di quando, cioè, arrivavano a casa le cartelle delle imposte e tasse con il conto da pagare già fatto e i contribuenti dovevano solo eseguire i pagamenti (cosa voleva dire, l'IMU lo dimostra). Negli Stati Uniti è ancora così: ma là, Stato e Comuni sono veramente (e non, in gran parte, a parole) al servizio dei cittadini, e non viceversa. Come dimostra il fatto che se comunità locali chiedono - qua da noi - di provvedere direttamente ai servizi di interesse (ad esempio, la pulizia e manutenzione di una piazza, com'è a New York per la famosa Union Square) in cambio di agevolazioni fiscali, i nostri Comuni non ci pensano neanche...

La puntualità dei treni...

Il 96 per cento dei treni giunge in orario. La notizia - pubblicata da diversi giornali - è sensazionale, ma può crederci solo chi non viaggia in treno. Chi se ne serve, invece, gratta un po' e, sotto sotto, trova la precisazione che sono considerati in orario i treni che arrivano con un ritardo massimo di 15 minuti. Insomma, una specie di quarto d'ora accademico di macchinisti e ferrovieri. Ovvero, come dimostrare - con questo tipo di statistiche - quel che si vuole. Un'offesa all'intelligenza. Nostra, o degli svizzeri?

A Londra la giornata internazionale della proprietà 2012

Le 29 organizzazioni nazionali della proprietà edilizia aderenti all'Uiipi hanno sottoscritto a Londra, ospiti della National Landlords Association, in occasione del consueto appuntamento nel quale si celebra la Giornata internazionale della proprietà, un appello rivolto alle istituzioni europee al fine di ottenere una maggiore tutela dei diritti proprietari.

La "Dichiarazione di Londra" denuncia la presenza, in vari Paesi europei, di una legislazione che consente allo Stato, in contrasto sia con la Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo sia con la Convenzione europea dei diritti dell'uomo, di procedere ad un'arbitraria espropriazione della proprietà privata.

L'Uiipi denuncia il fatto che la presenza di anacronistiche disposizioni normative di questo tipo, penalizzano l'economia dei Paesi, in quanto il timore di poter essere arbitrariamente spogliati dei propri beni frena l'acquisizione della proprietà privata e di conseguenza blocca l'indotto economico che da essa scaturisce.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

QUANDO L'AMMINISTRATORE PUÒ ESSERE REVOCATO SULLA BASE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

► La revoca può essere disposta – *ex art. 1129, undicesimo comma, c.c., art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e art. 1151, quarto comma, c.c.* – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:

- 1) omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore;
- 2) omesso rendiconto della gestione;
- 3) commissione di grave irregolarità.

Costituiscono ("tra le altre" - *ex art. 1129, dodicesimo comma, c.c.*) grave irregolarità:

- a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;
- b) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);
- c) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- d) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- e) la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- f) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- g) l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- h) l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;
- i) l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- l) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società - *ex art. 1129, secondo comma, c.c.*), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

► I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – *ex art. 1129, undicesimo comma, c.c.* – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (*) per:

- 1) commissione di grave irregolarità fiscale;
- 2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

(*) In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. c.c.

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

Negli U.S.A., immobiliare alla grande

“Il Census Bureau ha certificato (ieri) che le vendite di nuove case sono aumentate del 15 per cento su base annua. Il dato, riferito al mese di novembre, è il più recente segnale positivo che si accompagna alla ripresa delle costruzioni e all'aumento del prezzo delle abitazioni (più 4,3 per cento annuo, secondo l'indice di riferimento Case-Shiller)”.

Twitter@albertomuccil
(da *IL FOGLIO* 28.12.'12)

SECONDE CASE

Comuni e Imu

È naturale che per l'Imu le amministrazioni comunali abbiano la mano pesante principalmente con i non residenti (per le seconde case): non sono loro elettori e non possono reagire. Il rimedio sarebbe che alle amministrative votassero anche i non residenti che paga le tasse locali.

Antonio Massioni, Milano

da *Corriere della Sera*, 4.12.'12

La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impetra.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,
in *La via* 6.10.51

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Per la Cassazione la tassa sui telefonini è legittima

“L'attività di fornitura di servizi di comunicazione elettronica, pur caratterizzata da una maggiore libertà rispetto alla normativa precedente, resta comunque assoggettata ad un regime autorizzatorio da parte della Pubblica Amministrazione, con la particolarità che il contratto di abbonamento con il gestore del servizio radiomobile si sostituisce alla licenza di stazione radio, e che tale permanente regime autorizzatorio, pur contrassegnato da maggiori spazi di libertà rispetto al passato, giustifica il mantenimento della tassa di concessione governativa prevista per l'utilizzo degli apparecchi di telefonia mobile, costituendo oggetto di tassazione, ai sensi dell'art. 21 della tariffa allegata al D.P.R. n. 641 del 1972, la «Licenza o documento sostitutivo per l'impiego di apparecchiature terminali per il servizio radiomobile pubblico terrestre di comunicazione»”.

Con queste argomentazioni la Corte di cassazione, con sentenza n. 25052 del 14.12.'12, ha “salvato” la tassa per la concessione governativa sul telefono cellulare.

Domusconsumatori, l'associazione di consumatori e utenti aderente alla Confedilizia, invoca – sulla scorta di una precedente sentenza della stessa Cassazione in senso opposto – un intervento chiarificatore che, eliminando il balzello in parola, ponga termine alla situazione di incertezza determinatasi.

Statalismo

«L'Italia ha bisogno di uomini intelligenti ed abili, cresciuti in un ambiente di libertà e non di ingfingardi che tutto aspettano dal favore dello Stato.»

Luigi Einaudi

L'oppressione dello Stato

Il primo a diagnosticare la malattia degenerativa degli Stati fu – già nel 1835 – il grande studioso della giovane democrazia americana, Alexis de Tocqueville. «La forma d'oppressione da cui sono minacciati i popoli democratici non rassomiglierà a quelle che l'hanno preceduta nel mondo», scriveva, ma sarà «un potere immenso e tutelare, (...) assoluto, particolareggiato, regolare, previdente e mite. Rassomiglierebbe all'autorità paterna se, come essa, avesse lo scopo di preparare gli uomini alla virilità, mentre cerca invece di fissarli irrevocabilmente nell'infanzia. (...) Lavora volentieri al loro benessere, ma vuole esserne l'unico agente e regolatore; provvede alla loro sicurezza e ad assicurare i loro bisogni, facilita i loro piaceri, tratta i loro principali affari, dirige le loro industrie, regola le loro successioni, divide le loro eredità. (...) Ogni giorno esso rende meno necessario e più raro l'uso del libero arbitrio, restringe l'azione della volontà in più piccolo spazio e toglie a poco a poco a ogni cittadino persino l'uso di se stesso».

(da un articolo di Fausto Carloti, *Libero* 1.9.'12)

IMPORTANTE

Certificazione energetica, abrogata l'autodichiarazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto del ministro dello Sviluppo economico 22.11.'12, che modifica le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici di cui al precedente decreto ministeriale 26.6.'09 (cfr. *Cn* sett.'09).

Il provvedimento, anzitutto, abroga il paragrafo 9 dell'allegato A del citato d.m. 26.6.'09, concernente l'autodichiarazione del proprietario. Ricordiamo che tale disposizione prevedeva, salvo diversa disposizione regionale, che – per il caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici realizzati o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto precedentemente all'8.10.'05 – il proprietario, «consapevole della scadente qualità energetica» del suo immobile, potesse scegliere di ottemperare agli obblighi di legge in tema di certificazione attraverso un'autodichiarazione in cui affermava che l'edificio era di «classe energetica G» e che i costi per la sua gestione energetica erano «molto alti» (cfr. *Cn* feb.'10).

Lo stesso provvedimento aggiunge poi, all'elenco degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (box, cantine, autorimesse, ecc), anche i «ruderi» e gli immobili venduti nello stato di «scheletro strutturale» (cioè «privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio») o «al rustico» (cioè «privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici»). Tanto per i ruderi quanto per gli immobili venduti allo stato di scheletro strutturale o al rustico è però necessaria una «esplicita dichiarazione» di tale stato nell'atto notarile di trasferimento di proprietà.

Il decreto riscrive, altresì, la norma in tema di certificazione energetica comune per unità immobiliari «in linea» oppure site «in edifici multipiano», le quali presentino «caratteristiche di ripetibilità logica e di esposizione», prevedendo l'obbligo, per gli amministratori e i responsabili degli impianti, «di fornire ai condòmini o ai certificatori, da questi incaricati, tutte le informazioni e i dati edilizi e impiantistici, compreso il libretto di impianto (o di centrale) per la climatizzazione, necessari alla realizzazione» di detta certificazione. La precedente versione della disposizione era più generica limitandosi – sempre ai fini di tale certificazione per le unità suddette – a prescrivere «agli amministratori degli stabili di fornire ai condòmini le informazioni e i dati necessari» (cfr., ancora, *Cn* sett.'09).

Infine, il provvedimento specifica più dettagliatamente – rispetto alla precedente disciplina – i ruoli degli enti tecnici (Cti, Enea, Cnr) nel processo di certificazione, nonché i criteri cui i software commerciali devono far riferimento per il calcolo dell'efficienza energetica.

DOVE IL FISCO È CIVILE

Il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio

CORTE COSTITUZIONALE TEDESCA
22.6.1995 - 2 Brb 37/91

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri*

Rassegna tematica di giurisprudenza
localitativa e condominiale

*Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei Tribunali*

**Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune**

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

**SU INTERNET
www.confedilizia.it**

D'ACCORDO... MA ALLORA NON BISOGNA COMBATTERLO!

Se l'Italia diventa un paese in affitto

Questo è il titolo di un articolo – che abbiamo apprezzato – comparso su *Repubblica* (17.12.'12), a firma Roberto Mania. Che si vada (e si debba – nell'interesse del Paese – andare) verso l'affitto, ne siamo convinti. Ma allora bisogna cambiare politica, perlomeno quella seguita nell'ultimo anno: caratterizzata da una lotta (ideologica) senza quartiere alla proprietà diffusa e, con essa, all'affitto. Chi pensa all'affitto, come soluzione all'emergenza abitativa, sappia che gli immobili in locazione li ha sempre assicurati la proprietà diffusa (quella colpita, da ultimo, da una tassazione smodata, che ha tolto ogni redditività all'affitto). La locazione non l'hanno certo assicurata le società del grosso capitale (che – sempre per via di quell'impostazione ideologica di cui si diceva) – usufruisce di agevolazioni per 500 milioni di euro all'anno, che non sono state neppure minimamente toccate: un dato eloquente assai...).

IMU/2

Aliquote alle stelle e voragini comunali

Un Comune su tre ha aumentato le aliquote Imu. Un comune su tre non è quindi in grado di gestire le finanze pubbliche e va quindi sciolto. Se si vuole si può anche affermare che un Comune su tre ha ricevuto meno trasferimenti dallo Stato di quelli di cui necessita, il suo sindaco che riveste il ruolo di portavoce di quella comunità nei rapporti con le autorità nazionali dimostra quindi di non essere in grado di farsi rispettare. Presunto incapace o colluso, preferisce tartassare chi lo ha eletto piuttosto che alzare la voce con chi sta più in alto. Aumentano a dismisura l'imposta più odiata che sia mai stata concepita ma non danno numeri. Si limitano a dire che le casse sono vuote, l'Italia è piena di emittenti locali che ospiterebbero ben volentieri gli amministratori per spiegare di fronte alle telecamere come stanno le cose. Eppure i singoli cittadini non pensano neanche lontanamente a mettere il naso nei conti del proprio Comune per andare a controllare come vengono spesi i soldi delle tasse, poi però si lamentano quando scoppiano i bubboni. Vedendo la differenza tra acconto e saldo si scoprono aumenti di una entità tale che se fossero applicati da privati porterebbero a denunce e condanne per usura.

Leo Pignoni
e.mail

da *Libero*, 19.12.'12

Legge di stabilità 2013, le

L'IMU ha insegnato niente

Siamo appena usciti dal saldo Imu (e dai relativi calcoli, incerti sino all'ultimo). Ma ai nostri governanti, non ha insegnato niente. Leggete i capitoletti di questo articolo dedicato alla Tares e alle delibere sui tributi locali.

Per la Tares, tutto è provvisorio... I Comuni possono sempre intervenire, fare, modificare (secondo i loro comodi, o per rimediare ai loro errori). E i cittadini, a correrli dietro...

Altrettanto per le delibere. Con possibilità per i Comuni di modificare tariffe ed aliquote sino all'ultimo. E i cittadini, ancora, a correrli dietro.

Insomma. Si parla ad ogni piè sospinto di rispetto dei cittadini e così via chiacchierando... Ma, al lato pratico, si fa niente - ma proprio niente - per facilitare, almeno, i pagamenti. Trattati da sudditi, gli italiani devono correre di qua e di là (magari, con spese relative) solo per sapere come e quanto pagare. E come se avessero nient'altro da fare che pagare tasse e imposte. Sarebbe davvero ora di finirla.

Si illustrano di seguito le disposizioni di maggiore nostro interesse della legge di stabilità 2013 (la "vecchia" legge finanziaria), approvata con l. 24.12.'12, n. 228.

Imu ai Comuni

Art. 1, comma 380

Viene previsto che, per gli anni 2013 e 2014, sia soppressa la riserva allo Stato della quota dell'Imu sperimentale prevista dal decreto-legge c.d. "Salva Italia". E' però riservato allo Stato il gettito derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota dello 0,76%. Aliquota che i Comuni possono comunque aumentare sino a 0,5 punti percentuali.

Tares modificata

Art. 1, comma 387

Vengono stabilite nuove regole per il funzionamento del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares), istituito - a decorrere dal 2015 - con la manovra del dicembre 2011 (cfr. *Cn* genn. '12), a carico di chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti.

Nel conferinarsi che la tariffa è commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, si stabilisce che ciò avvenga sulla base dei criteri previsti con la prima tariffa rifiuti (la cosiddetta "Tia 1" di cui al regolamento attuativo del c.d. "decreto Ronchi"), mentre il testo originario rimandava la fissazione di tali criteri ad un regolamento che avrebbe dovuto essere emanato entro lo scorso 31 ottobre.

Quanto alla superficie assoggettabile al tributo, mentre nella versione originaria si prevedeva che essa fosse costituita dall'80% di quella catastale (determinata con i criteri di cui al d.p.r. n. 158/98), si dispone che ora - in attesa dell'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun Comune - la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano assoggettabile al tributo sia costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati. E per l'applicazione del tributo si considerano le superfici dichiarate o accertate ai fini della tassa rifiuti (Tarsu) o delle due tariffe rifiuti (Tia 1 e Tia 2). L'applicazione del criterio della superficie catastale viene comunque lasciata come facoltà in capo ai Comuni nell'ambito dell'attività di accertamento del tributo.

Proprio per acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica

interna ed esterna di ciascun Comune, viene previsto che nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (che dovrà essere presentata in futuro secondo tempi e modalità che saranno stabiliti dai Comuni) siano obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente. Quando l'allineamento catastale sarà stato realizzato, i Comuni dovranno comunicare ai contribuenti le nuove superfici imponibili con modalità tali da assicurare loro l'effettiva conoscenza di tali informazioni.

Quanto ai versamenti, mentre viene confermata la suddivisione del pagamento in quattro rate trimestrali (salvo pagamento in unica soluzione entro il mese di giugno), scadenti nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, viene previsto che i Comuni possano variare la scadenza e il numero di tali rate.

In tema di versamenti, si stabilisce però una disciplina specifica per l'anno 2013. In particolare, si dispone che:

- il termine di versamento della prima rata sia posticipato ad aprile, ferma restando la facoltà per il Comune di posticipare ulteriormente tale termine;



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

norme di nostro interesse

- b) fino alla determinazione delle tariffe da parte dei Comuni, l'importo delle rate sia determinato in acconto, commisurandolo a quanto versato nel 2012 a titolo di Tarsu, di Tia 1 o di Tia 2, salvo conguaglio;
- c) il pagamento della maggiorazione per i servizi indivisibili sia effettuato, per le prime tre rate, in base alla "misura standard" pari a 0,50 euro per metro quadrato, mentre l'eventuale conguaglio riferito all'incremento fino a 0,40 euro (che i Comuni possono disporre) sia effettuato al momento del pagamento della quarta rata.

La Tares può essere versata tramite modello F24 ovvero con bollettino di conto corrente postale (secondo modalità che saranno stabilite con provvedimento Dipartimento finanze-Agenzia entrate).

Delibere tributi locali entro il 30 giugno, ma modificabili fino al 30 settembre

Art. 1, commi 381 e 444

Il comma 381 fissa al 30.6.'15 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali per il 2015. Termine che porta con sé quello per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali per lo stesso anno 2015.

Il comma 444 prevede però - a regime - che, "per il ripristino degli equilibri di bilancio", gli enti locali possano modificare le tariffe e le aliquote relative ai tributi di propria competenza entro il 30 settembre di ogni anno.

Ivie solo dal 2012

Art. 1, commi 518-519

Viene previsto che l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) si applichi a decorrere dal 2012 e non dal 2011, come previsto dalla manovra del dicembre 2011 (cfr. Cn. gen. '12). I versamenti effettuati per il 2011 si considerano eseguiti in acconto.

Viene poi disposto che l'aliquota ridotta dello 0,4%, rispetto alla misura ordinaria dello 0,76%, si applichi per tutti gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze (senza le limitazioni inizialmente previste).

Viene infine stabilito che agli immobili adibiti ad abitazione principale e agli immobili non locati assoggettati ad Ivie non si applichi l'Irpef.

Aliquota Iva dal 21 al 22%

Art. 1, comma 480

Viene previsto l'innalzamento al 22% dell'aliquota Iva del 21%, a decorrere dall'1.7.'15.

Proroga sfratti

Art. 1, comma 412

Sulla proroga al 31.12.'13 delle esecuzioni di rilascio per finita locazione per particolari fattispecie, si rimanda alla tabella sinottica pubblicata sul presente numero del notiziario.

Aumento detrazioni per carichi di famiglia

Art. 1, comma 483

Dall'1.1.'15, le detrazioni Irpef per carichi di famiglia aumentano nei seguenti termini: da 800 a 950 euro per ciascun figlio; da 900 a 1.220 euro per ciascun figlio di età inferiore ai 5 anni; da 220 a 400 euro come maggiorazione per ogni figlio portatore di handicap.

Contributo unificato

Art. 1, commi 17-18

Viene stabilito che, quando un'impugnazione giurisdizionale, anche incidentale, venga respinta integralmente o venga dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta sia tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato di iscrizione a ruolo pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale.

Fondo riduzione pressione fiscale

Art. 1, comma 299

Viene previsto che, a partire dal 2015, il Documento di economia e finanza (Def) contenga una valutazione, relativa all'anno precedente, delle maggiori entrate strutturali ed effettivamente incassate derivanti dall'attività di contrasto dell'evasione fiscale. Tali maggiori risorse (al netto, però, "di quelle necessarie al mantenimento dell'equilibrio di bilancio e alla riduzione del rapporto tra il debito e il prodotto interno lordo, nonché di quelle derivanti a legislazione vigente dall'attività di recupero fiscale svolta dalle regioni, dalle province e dai comuni, unitamente alle risorse derivanti dalla riduzione delle spese fiscali") confluiranno in un "Fondo per la riduzione strutturale della pressione fiscale" e saranno finalizzate "al contenimento degli oneri fiscali gravanti sulle famiglie e sulle imprese", secondo le modalità di destinazione e di impiego indicate nello stesso Def.

Rivalutazione redditi dominicale e agrario

Art. 1, comma 512

Viene previsto che, ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, i redditi dominicale e agrario siano rivalutati del 15%. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, la rivalutazione è pari al 5%. L'incremento si applica sull'importo risultante dalla rivalutazione operata ai sensi dell'art. 3, comma 50, della legge n. 662/96.

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

«Solare» in condominio, nasce una società di fatto

Con la risoluzione n. 84/E del 10 agosto 2012, l'Agenzia delle entrate ha risposto ad un quesito del Gse (Gestore servizi energetici) in merito al trattamento fiscale da applicarsi in alcuni casi di utilizzo da parte del condominio di impianti fotovoltaici. Secondo l'Agenzia, nel caso in cui in un condominio venga realizzato un impianto fotovoltaico di potenza superiore a 20 kW oppure di potenza fino a 20 kW, ma la cui energia prodotta risulti ceduta totalmente alla rete, si realizza una attività commerciale. Si è in presenza - secondo l'Agenzia - di un accordo che interviene tra i condòmini caratterizzato da un elemento oggettivo, rappresentato dal conferimento di beni e servizi (impianto fotovoltaico e spazi comuni), e da un elemento soggettivo, dato dalla comune intenzione di voler conseguire dei proventi. Accordo che determina la nascita di una società di fatto tra i condòmini.

L'Agenzia delle entrate aggiunge: «Poiché la realizzazione dell'impianto fotovoltaico per fini commerciali rientra tra le innovazioni che i condòmini possono disporre ai sensi dell'articolo 1.120 del Codice civile (...) dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, sono considerati soci della società di fatto i condòmini che hanno deliberato con la maggioranza richiesta dall'articolo 1.136 del Codice civile, la realizzazione dell'investimento. Restano esclusi i condòmini che non hanno approvato la decisione e che non intendono trarre vantaggio dall'investimento», i quali, in base all'articolo 1.121, primo comma, ultima parte, del Codice civile, «sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa».

In conclusione la società di fatto tra condòmini che gestisce un impianto fotovoltaico «è commerciale e deve emettere fattura nei confronti del Gse», in relazione all'energia che immette in rete.

*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 24.11.'12

UN'IDEA

Meno spese condominiali? Pubblicità negli ascensori

Ridurre le spese condominiali senza ridurre i servizi, si può. Nell'epoca dell'elettronica e delle comunicazioni veloci è sempre più difficile avere visibilità e conquistare fette di mercato e pertanto si sperimentano strumenti alternativi per catalizzare l'attenzione del consumatore più distratto. A tal fine, anche un ascensore - specie di edifici molto frequentati, ma non solo - può diventare un veicolo per pubblicizzare un prodotto o un servizio.

Mentre prima del d.p.r. n. 162/99 l'esposizione in ascensore di cartelli diversi da quelli previsti per legge era vietata, attualmente è possibile cedere in locazione lo spazio interno della cabina per l'affissione di messaggi pubblicitari. E ricavare, così, un profitto a beneficio di tutti i condòmini.

Lo scadenario 2013 del datore di lavoro domestico

10 Gennaio 2013 - Giovedì

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 ottobre-dicembre 2012.

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.

Febbraio

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.

Marzo

Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi), il datore di lavoro è tenuto - a termini del Contratto nazionale di lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2012, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

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.

10 Aprile 2013 - Mercoledì

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 gennaio-marzo 2013.

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.

Maggio

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.

Giugno

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.

10 Luglio 2013 - Mercoledì

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 2013.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del pe-

riodo 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.

Agosto

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.

Settembre

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.

10 Ottobre 2013 - Giovedì

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 luglio-settembre 2013.

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.

Novembre

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.

Dicembre

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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 scadenario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

Storici e cronisti

«Lo storico si distingue dal cronista erudito, per la sua attitudine a creare un ordine nei fatti accaduti; e ciò egli non può fare ove non rifletta sulle ragioni dei fatti accaduti».

Luigi Einaudi

LOCAZIONE IN PILLOLE

“Equo canone” e “Zagatti”

La legge più nota in materia di locazioni resta la n. 392 del 1978, intitolata “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”, comunemente definita legge “dell'equo canone” (le parole “equo canone” si trovano nella rubrica dell'art. 12). Nonostante le profonde innovazioni recate dalla legge n. 451 del 1998, detta legge Zagatti dal deputato relatore, della prima legge restano tuttora in vigore molti articoli che disciplinano gli immobili a uso diverso dall'abitativo e anche alcune disposizioni che regolano gli immobili a uso abitativo.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Una sanzione per chi violi il regolamento

Il condomino che infranga disposizioni previste dal regolamento condominiale è assoggettabile al pagamento di una sanzione. L'importo è finora rimasto quello previsto in origine dall'art. 70 delle disposizioni di attuazione del cod. civ.: 100 lire, ossia 0,052 €. Dal prossimo 18.6.'13, con l'entrata in vigore della riforma condominiale, la sanzione aumenterà fino a 200 € e, nel caso di recidiva, fino a 800 €. La somma è destinata al fondo per le spese ordinarie del condominio.

Incapaci

«L'unico rimedio per costringere gli incapaci a sgomberare il terreno e lasciare il posto ad altri, è quello di far mancare loro il denaro».

Luigi Einaudi

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

E' legge il nuovo decreto sviluppo

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge n. 221 del 17.12.'12, di conversione del decreto-legge n. 179 del 18.10.'12, recante "ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese" (c.d. decreto sviluppo o decreto crescita). Di seguito segnaliamo le principali norme di nostro interesse.

Diritto di accesso per sviluppo fibra ottica

Viene introdotto un nuovo comma all'art. 91 del d.lgs. n. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche), in base al quale "l'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza". Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione ha comunque l'obbligo, "d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori" e di accollarsi gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.

Protezione da esposizione a campi elettrici

Viene stabilito che i valori di attenzione indicati nella tabella 2 di cui all'allegato B del d.p.c.m. 8.7.'05 - recante fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 500 GHz - si assumano "a titolo di misura di cautela" per la protezione da possibili effetti pregiudizievoli con riguardo agli spazi interni e alle pertinenze (quali balconi, terrazzi e cortili) di edifici "utilizzati come ambienti abitativi con permanenze continuative non inferiori a quattro ore giornaliere".

Scarichi impianti termici

Viene riscritto l'art. 9, comma 5 del d.p.r. 412/95, prevedendosi che gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari debbano "essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente" (in precedenza l'obbligo in questione scattava solo ricorrendo determinate condizioni). Questo, salvo il caso in cui "si installino

generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno inquinante", prevista da specifiche norme tecniche ("Uni En 297 e/o Uni En 485 e/o Uni En 15502").

Tutela del consumatore

Viene modificata la legge n. 3/12 che detta la disciplina in

Generatori a gas

Leggetevi il capitoletto di questo articolo intitolato "Scarichi impianti termici". Quali sono i (fortunati) "generatori di calore a gas" che evitano questo e quello? Sono i generatori di cui alle norme tecniche UNI citate. E dove si trovano queste norme? Sono pubblicate in Gazzetta? Neanche per sogno. Bisogna acquistarle... E' una vecchia battaglia, e solo una volta riuscimmo a farle pubblicare. Insomma, è come se per conoscere il testo di una legge si dovesse necessariamente acquistare la Gazzetta perchè non riproducibile, e conoscibile, in altro modo (giornali, pubblicazioni ecc.). Paradossale... E parlano, poi, di Stato di diritto.

materia di composizione delle crisi da sovraindebitamento, introducendo una specifica procedura a favore del consumatore, ossia del "debitore persona fisica che ha assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta".

CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

www.confedilizia.it

Assicurazione anticalamità, c'è un errore concettuale

C'è un errore concettuale nella posizione di chi invoca una copertura assicurativa obbligatoria, a carico degli immobili, in caso di catastrofi naturali. Nessuna analogia, infatti, con l'assicurazione obbligatoria per la circolazione stradale. Questa solleva dalla responsabilità civile il privato, per fatto proprio; ma comunque garantisce al contempo i terzi del danno subito. L'assicurazione obbligatoria per calamità tende viceversa a sollevare lo Stato dall'onere di rispondere pubblicamente dei danni derivanti da eventi sul territorio, la cui prevenzione ricade direttamente sotto la sua responsabilità.

Lo Stato peraltro percepisce dagli immobili, per questo compito, imposte erariali generali e, in determinate zone, contributi specifici per oltre 167 miliardi (attraverso i Consorzi di bonifica).

Imporre dunque una assicurazione obbligatoria equivarrebbe ad applicare una doppia tassazione, per il medesimo scopo. Anzi, l'introduzione di una assicurazione obbligatoria a carico dei danneggiati potrebbe paradossalmente essere controproducente: perchè lo Stato, sollevato dall'obbligo degli indennizzi e degli oneri di ricostruzione, potrebbe sottrarsi di fatto gradualmente al suo compito istituzionale di investire nella sicurezza del territorio.

E così si chiuderebbe, una volta per tutte, con l'ennesimo errore, il cerchio della salvaguardia del bel Paese.

Achille Lineo Colombo Clerici
Vicepresidente Confedilizia

SIAMO IN BUONE MANI...

Alle Regioni il potere di alzare le tasse

Interventi su Irpef e Irap dal 2013

da Corriere della Sera, 20.12.'12

Riacquisto "prima casa", possibile il ripensamento

Non è tenuto al versamento di alcuna sanzione il contribuente che - dopo aver alienato l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" prima del decorso dei cinque anni - dichiara, in pendenza del termine dei 12 mesi, di non voler procedere al riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 112/E del 27.12.'12.

BOCCIATA IN FRANCIA LA CIVILE SUPERPATRIMONIALE (SUI REDDITI)

La superpatrimoniale di Hollande è stata bocciata dal Consiglio costituzionale francese: avrebbe colpito con un'aliquota del 75 per cento i redditi superiori al milione di euro. La motivazione della bocciatura: avrebbe violato il principio di eguaglianza in quanto calcolata su ciascuna persona fisica anzichè su base familiare.

Le tasse - diciamo noi - dovrebbero sempre essere l'ultima (disperata...) risorsa, tantopiù in Italia (caratterizzata dalle più alte tasse d'Europa, sul reddito complessivo e sugli immobili in particolare). Ma una cosa - fatta l'anzidetta premessa - vogliamo dirla: che quella di Hollande era, quantomeno, un'imposizione da Fisco civile, che avrebbe avuto a riferimento i redditi e non le cose, indipendentemente - per queste ultime - dal fatto che esse diano o no un reddito. E poi, un'altra considerazione: la Corte costituzionale francese non ha esitato ad intervenire (nonostante l'impatto, evidente, con i conti pubblici) facendo il proprio dovere di salvaguardare i diritti costituzionalmente protetti (che invece vanno a farsi benedire quando si avalla un Fisco - che si risolve in un esproprio surrettizio non indennizzato, e quindi contro la Costituzione - che non rispetti il civile principio che la Corte costituzionale tedesca ha solennemente affermato da più di vent'anni, e cioè che un bene non può essere colpito oltre il reddito che produce e se non produce reddito).

«CHI HA DI PIÙ METTA DI PIÙ»

Così ha detto – dopo le consultazioni al Quirinale – l'on. Dario Franceschini, capogruppo PD alla Camera dei deputati, sulle prospettive (ed i programmi) del nuovo Governo.

Noi, dal canto nostro, diciamo questo. Che ogni discorso di natura fiscale presuppone – anzitutto – un Fisco onesto (cf. *Cn* dicembre '12). Che non tassi, ad esempio, i canoni non reputati o gli immobili che producono costi, e non redditi. E così via... (specie a proposito della patrimoniale, reclamata – un giorno sì e un altro giorno pure – da Bersani, per non dire dalla Bindi e dalla Camusso).

Diciamo anche che il principio di progressività non può essere applicato, oltre che alle imposte, alle tasse e financo ai contributi e ai costi (o corrispettivi di servizi, che dir si voglia). L'assommarsi di progressività varie (come di tributi patrimoniali) porta di per sé all'esproprio del bene, senza indennizzo (invece previsto dalla Costituzione).

La legge dell'equilibrio

«Perché l'equilibrio duri, è necessario che esso sia minacciato ad ogni istante di non durare».

Luigi Einaudi



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

IMMOBILIARE, RICCHEZZA STATICA?

Dario Di Vico ha scritto parole di una lucidità esemplare a proposito di un tema che continua a tenere banco (Patrimoniale, nuova tentazione-vecchie vittime, *Corsera* 16.12.'12).

Dopo aver evidenziato che l'Imu è una patrimoniale che non è stata pagata «con il surplus di ricchezza – come raccontavano i sacri testi – bensì pescando direttamente nel portafoglio, con pesanti conseguenze sul calo della domanda interna», l'autorevole firma del quotidiano milanese sottolinea che «queste considerazioni dovrebbero far riflettere quanti si avviano a sostenere in campagna elettorale la necessità di un'altra patrimoniale». «Per pagare di nuovo – scrive ancora Di Vico – il ceto medio potrebbe essere costretto a mettere in vendita le seconde case e le abitazioni in affitto».

Tutto perfetto. Ma una cosa, ci permettiamo di osservare. Si riferisce al punto dell'articolo in cui Di Vico definisce la proprietà immobiliare come una «ricchezza statica, che non affluisce alle imprese e non finanzia la crescita». Invero, si è sempre sostenuto (e in modo indiscusso ritenuto) che è proprio quando tira l'edilizia che tutta l'economia marcia. E, di questi tempi, lo sanno bene le migliaia e migliaia di imprese edili (e dei servizi alla casa in genere) che sono rimaste totalmente senza lavoro perché la proprietà edilizia non ha più i mezzi per provvedere alle ristrutturazioni ed ai riattamenti, né – ucciso, di fatto, l'affitto legale della proprietà diffusa – occorrono lavori di ripristino come, prima, ad ogni cambio di inquilino. La verità è che l'immobiliare non solo finanzia la crescita, ma che – anzi – non c'è crescita senza un settore immobiliare che tiri.

Il quesito

«Rent to buy»: nuove opportunità con la crisi

Si sta diffondendo un'operazione definita tra gli operatori «rent to buy», cioè prendere (inizialmente) in affitto un immobile disciplinando contestualmente le condizioni ed il prezzo a cui lo si deve (poi) acquistare, nel termine previsto. Non può esistere (bisogna comunque diffidare) una formula, un modulo, un prestampato con cui si stipula il «rent to buy». Si ritiene infatti che il «rent to buy» sia non tanto un contratto nuovo ed «atipico» (cioè non disciplinato dal cod. civ.) ma un'operazione complessa che le parti ottengono ponendo contestualmente in essere due specifici contratti tipici: una locazione ed un preliminare di compravendita, tra le stesse parti ed aventi ad oggetto lo stesso immobile. Il locatore del contratto di locazione è anche il proprietario

che si impegna a vendere, mentre il conduttore-inquilino è anche colui che, se non si verificano imprevisti e/o inadempimenti, deve acquistare l'immobile al prezzo inizialmente stabilito. In genere, nel contratto di locazione, si prevede un «canone» mensile superiore (nella percentuale stabilita dalle parti, finanche del 50%) al normale canone di mercato, ed il conduttore (futuro acquirente) può trasferirsi subito nell'immobile. La somma versata mensilmente come «surplus» sul canone va ad accumularsi nel tempo all'acconto iniziale, così da costituire un deposito/acconto per la compravendita finale. Sommando l'acconto prezzo iniziale ed il surplus sull'affitto versato al locatore come ulteriore acconto nell'arco di (in genere) tre o quattro anni di locazione, l'inquilino

no/acquirente avrà già corrisposto circa un 25% del prezzo ed avrà solo più bisogno di un residuo pari a circa il 75% per stipulare il rogito di acquisto; si sarà garantito all'inizio sul fatto che la banca gli eroghi poi tale residua somma. È fondamentale farsi seguire da professionisti esperti per prevenire spiacevoli conseguenze in caso di inadempimenti, fallimenti etc. del locatore-venditore o dell'inquilino-acquirente prima del passaggio di proprietà e per disciplinare ogni aspetto giuridico e fiscale, considerato che ogni operatore, spesso inconsapevolmente ed in buona fede, definisce «rent to buy» fattispecie assai diverse tra di loro.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da LA STAMPA, 17.12.'12

DALLE RIVISTE...

Maggiorazione Tares, profili costituzionali e applicativi Condominio, proprietà esclusiva e responsabilità civile Gli interventi fiscali per favorire le locazioni Danni a terzi da lavori condominiali, chi ne risponde?

«Il frastagliato profilo dell'espropriazione presso terzi»: è il titolo dello studio che Giuseppe Della Petra pubblica sulla *Rivista dell'esecuzione forzata* (n.2/'12).

Maurizio Loviseti si occupa sulla rivista *Tributi locali & regionali* (nn. 4-5/'12) dei profili costituzionali e applicativi della maggiorazione Tares (la nuova Tassa rifiuti).

Ai lettori

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

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* n.6/'12 (rivista, com'è noto, diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sull'immobiliare) segnaliamo gli studi di Renato Del Chicca (nota a sentenza su un caso di canone ultralegale), di Vincenzo Nasini (Condominio, proprietà esclusiva e responsabilità civile) e Paolo Scalettaris (Le locazioni dell'abitazione diversa da quella principale del conduttore).

Antonio Scarpa scrive su *Giurisprudenza di merito* (n.11/'12) della registrazione dello locazioni dopo la cedolare secca.

Libro aperto (n.4/'12) pubblica un articolo del Presidente confederale sulla riforma catastale programmata dal Governo Monti (e fortunatamente decaduta, con lo scioglimento delle camere).

Il Segretario generale Giorgio Spaziani Testa scrive sul *Corriere tributario* (n.47/'12) un circostanziato articolo sugli interventi fiscali per favorire le locazioni immobiliari («una strada ancora lunga»).

Marco Massavelli fornisce su *crocevia* (n.11/'12) alcuni suggerimenti operativi in tema di rimedi avverso la cartella esattoriale.

«Danni a terzi da lavori condominiali: risponde solo l'appaltatore (di regola, ma non sempre)»: è l'argomento di cui si occupa Nino Scripelliti in un articolo su *il Corriere del Merito* (n.12/'12).

Per concludere, *l'Archivio della nuova procedura penale* (n.6/'12). Che ospita un articolo su accertamento tributario e processo penale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IMU. UNA STRATEGIA POLITICA?

“In certi ambienti si sostiene che gli immobili non debbano essere delle famiglie, ma delle società finanziarie, che poi li daranno in affitto, così da creare un mercato più mobile. Ovviamente, una società immobiliare può far fronte a tributi come l’Imu molto più facilmente rispetto ad una famiglia del ceto medio”.

Lo ha fatto presente il prof. Francesco Forte, professore emerito di scienza delle finanze alla Luiss di Roma e già ministro delle Finanze, intervistato alla Radio vaticana, unitamente al Vicepresidente confederale Achille Lineo Colombo Clerici.

“Il disegno – ha proseguito il prof. Forte – sembra questo: far cadere i valori immobiliari, consentendo così a varie istituzioni di acquistarle. È un’idea di capitalismo contraria all’idea cristiana dell’economia sociale di mercato, caratterizzata dalla presenza di una molteplicità di proprietari. Negli Stati Uniti si chiama capitalismo popolare. Nella versione tedesca, storica (e anche in quella italiana), autori come Röpke parlano di liberalismo sociale, di economia sociale di mercato, inteso come proprietà diffusa. Si tratta quindi – sono parole, sempre, del prof. Forte – di due modelli a confronto: uno, la finanziarizzazione della proprietà; l’altro, la proprietà diffusa. In fondo, anche l’idea di Keynes è che la gente non deve essere proprietaria, ma che la proprietà deve essere di grandi istituzioni, come dire una forma di capitalismo collettivistico privato. Questo è il modello che Marx chiamava “il capitale monopolistico”, che però è “capitale finanziario strutturato”.

Dal canto suo, nella stessa trasmissione, Colombo Clerici ha sottolineato che uno studio pubblicato dalla Confedilizia edizioni (cfr. Cn dicembre ‘12) dimostra che il presupposto dell’Imu, e cioè che la tassazione immobiliare fosse in Italia più bassa che negli altri Paesi europei, non era fondato.

Sulle ragioni politico-ideologiche dell’imposizione immobiliare cfr. Cn dicembre ‘12, pag. 14, in riferimento a dichiarazioni – oltre che del Presidente confederale – del prof. Forte.

VIVO SUCCESSO DEL PRIMO CONVEGNO SULLA RIFORMA DEL CONDOMINIO



Nella foto in alto, il Presidente confederale apre i lavori del primo Convegno di aggiornamento sulla riforma del condominio, svoltosi a Piacenza in dicembre. Insieme al Presidente, il Vicepresidente nazionale avv. Paolo Scalettaris (che ha tenuto la relazione “L’assemblea di condominio: le novità in materia di convocazione e di delega; lo svolgimento; le nuove attribuzioni; le nuove maggioranze; l’impugnazione delle delibere”) e l’avv. Cesare Rosselli, Responsabile Coordinamento legali Confedilizia (“Le modifiche di destinazione d’uso. Le innovazioni sulle parti comuni e le proprietà esclusive. Gli impianti e i servizi condominiali. La mediazione in materia condominiale. Le altre novità della riforma”). Non compare nella foto l’avv. Vincenzo Nasini, Responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia (“L’amministratore di condominio dopo la riforma: i requisiti per lo svolgimento dell’attività; la nomina e la revoca; le attribuzioni e gli obblighi”).

Nella foto sotto, un pubblico straripante ha assistito al Convegno, al termine del quale i relatori hanno risposto ai quesiti posti.

Il male del mondo

«Se dunque il paradiso non è ancora ritornato in questo basso mondo, [...] la colpa è dovuta alla maligna propensione che gli uomini hanno a cumular ricchezza sotto forma liquida».

Luigi Einaudi

IL PUNTO SU ...

Separazioni e contratti di locazione

L’art. 6, l. n. 592/78 fissa la regola per cui in caso di separazione dei coniugi succede nel contratto di locazione al conduttore originario l’altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest’ultimo. L’applicazione della regola (che concerne anche l’ipotesi del divorzio) non modifica né la natura del rapporto né quella del diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata, ma comporta soltanto che un soggetto diverso dall’originario conduttore si sostituisca a questo nella titolarità del contratto e nei relativi diritti ed obblighi: la sostituzione del coniuge assegnatario dell’appartamento al conduttore originario avviene *ex lege*. Con la cessione *ex lege* del contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario si ha l’estinzione del rapporto in capo al coniuge originariamente conduttore: estinzione che si verifica anche nel caso in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, succedendo in tal caso l’assegnatario nella quota ideale dell’altro coniuge (Cass. sent. n. 10104 del 30.4.’09). In questo quadro si inserisce la sentenza n. 1425 del 21.1.’11 della Cassazione che ha sottolineato che nell’ipotesi in esame non può trovare applicazione il principio (elaborato dalla giurisprudenza soprattutto in materia di rappresentazione negoziale) dell’apparenza del diritto: è stata pertanto cassata la sentenza del giudice di merito che, facendo ricorso al principio dell’apparenza del diritto, aveva accolto la domanda di pagamento dei canoni arretrati proposta dal locatore anche nei confronti del marito, originario conduttore, sulla base dell’opinione (respinta dalla Cassazione) secondo cui si sarebbe avuta la conservazione in capo allo stesso della posizione di parte del rapporto di locazione anche dopo la separazione e l’assegnazione della casa alla moglie, per il fatto che egli avesse continuato a pagare i canoni di locazione pur non abitando più nell’immobile.

Paolo Scalettaris

A TREVISO

Dona tutto alla casa di riposo perché è stanco di pagare tasse

Stanco di pagare bollette e tasse, ed infuriato per dover sborsare fior di quattrini in occasione della seconda rata dell’Imu, Bruno Fornasier, 78 anni, meccanico in pensione, ha deciso di donare tutto il suo patrimonio immobiliare (stimato in 1.300.000 euro) all’Istituto di ricovero e assistenza anziani di Treviso in cambio di un posto fisso all’interno di una delle case di riposo della città.

Fornasier, che non si è mai sposato e non ha figli, oltre a vitto e alloggio ha chiesto anche che sia l’Istituto, quando verrà il momento, ad occuparsi del suo funerale e dell’acquisto di un loculo nel cimitero cittadino. «Voglio trascorrere in modo sereno gli ultimi anni che mi restano da vivere. Non ce la faccio più a convivere con la preoccupazione di pagare le tasse», aveva detto. Le spese di mantenimento dell’ex meccanico sono state stimate in 400mila euro. I restanti 900mila rimarranno nelle casse dell’istituto.

AL.GON.

CAPODANNO FESTE IN PIAZZA, LA CRISI NON FERMA I SINDACI

(ORGANIZZANO I COMUNI, PAGANO I CONTRIBUENTI)

A Siena quest'anno non c'è stato un Capodanno in piazza organizzato dall'amministrazione comunale: vi si è rinunciato e i soldi, già stanziati per la festa, sono stati dirottati a favore del complesso museale di S. Maria della Scala, che rischiava la chiusura per mancanza di fondi.

Questo è un esempio virtuoso da imitare e a cui va il plauso della Confedilizia. Altrettanto, purtroppo, non hanno fatto altri Comuni: anche quest'anno, infatti, nonostante la forte crisi in atto e le loro stesse continue lamentele sull'insufficienza delle risorse a propria disposizione per far fronte agli impegni istituzionali e sociali, diverse amministrazioni comunali non hanno rinunciato a spettacoli e giochi pirotecnici. In particolare, da un'indagine della Confedilizia emerge che la gran parte dei Comuni che hanno concorso a finanziare in vario modo le feste di Capodanno (si veda la tabella) hanno applicato l'Imu ordinaria con l'aliquota massima (ben il 10,6 per mille, su valori ricavati con coefficienti peraltro già aumentati del 60% rispetto al 2011 con l'Ici).

La Confedilizia si augura che nel 2013 i Comuni decidano di spendere in modo più virtuoso i soldi dei contribuenti che giungono copiosi - tramite tributi locali come l'Imu - nelle casse dei municipi italiani. "I divertimenti - sottolinea la Confedilizia - non li offre il Sindaco, ma chi paga le tasse". E in presenza di situazioni come queste - viene da chiedersi - come si può pretendere che nei cittadini si formi una coscienza tributaria?

FESTE DI CAPODANNO IN ALCUNE GRANDI CITTÀ, ALIQUTA ORDINARIA IMU 2012

Città	Eventi programmati	Imu ordinaria
Aosta	"Capodanno in piazza" con Gigi D'Alessio	7,6
Bari	"Su la testa è capodanno": vari artisti in piazza	10,6
Bologna	Rogo in piazza: "La scimmia meccanica" di PetriPaselli	10,6
Cagliari	Capodanno "un ballo in piazza"	9,6
Milano	Eventi vari	10,6
Modena	Concertone "Baci e abbracci a mezzanotte"	10,6
Napoli	Lungomare: discoteca all'aperto	10,6
Parma	Festa in Piazza Garibaldi	10,6
Perugia	Spettacolo di fuochi d'artificio	10,6
Pordenone	Capodanno in piazza con Soul Circus Gospel Choir di Monfalcone, Cindy Cattaruzza e Rock Party	7,6
Roma	Concerto ai Fori Imperiali: Pino Daniele, Mario Biondi e il rapper J-Ax	10,6
Salerno	Piazza Amendola: Gianluca Grignani ed Alex Britti	10,6
Trieste	Finley, Selene e Dj Mitch	9,7
Venezia	"Capodanno in maschera", spettacoli musicali a Piazza san Marco e Piazza Ferretto	10,6

CORBELLE

Beni e servizi gonfiano la spesa

"Rappresenta ormai la metà delle spese dei Comuni e a differenza delle altre voci di uscita continua a crescere inarrestabile". Si tratta della spesa per gli acquisti di beni e servizi che, nel 2010, ha raggiunto "quota 25,2 miliardi di euro, il 7% in più rispetto all'anno precedente".

Lo scrive *ItaliaOggi*, in un articolo dell'1.9.'12, evidenziando come, peraltro, nel 2011, "secondo l'ultima relazione sulla gestione finanziaria degli enti locali licenziata dalla Corte dei conti", ci sia stato un ulteriore incremento pari al "2,9%".

Otto anni per i capannoni, e non bastano

"Sono otto anni che ho fatto richiesta per l'ampliamento dei miei capannoni e ancora non sono riuscito a venire a capo di nulla. Le autorità locali si rimpallano la pratica attaccandosi a mille cavilli, fanno davvero passare la voglia di lavorare. Per fortuna quello che faccio mi appassiona, ma avessi trent'anni di meno avrei già traslocato".

Queste le testuali parole di uno dei più importati imprenditori del settore calzaturiero, Gimmi Baldinini, riportate da *Liberio* in un articolo dell'1.9.'12, nel quale si evidenzia, fra l'altro, che tale ritardo non consente a Baldinini di "assumere altre 50 persone da affiancare agli attuali 300 dipendenti".

Tasse e spese sulla casa, rivincita dell'affitto

da *Corriere della Sera*, 19.12.'12

Imu e tasse salutarie di Grilli

Ci sono delle dichiarazioni a caldo dei nostri ministri che rendono meglio di cento articoli la follia statalista a cui siamo condannati.

"Se ci dovessero essere maggiori entrate, potrebbe essere salutare per i nostri conti". Così il ministro dell'Economia, Vittorio Grilli, a margine della seduta della commissione Bilancio del Senato sul disegno di legge di stabilità, risponde ai giornalisti che gli chiedono dell'ipotesi che il gettito derivante dall'Imu possa essere superiore alle previsioni.

Avete capito bene: sarebbe salutare dice il ministro. Ma salutare per chi? per la Bestia statale, che è ovviamente sempre affamata. Questi sono figli della burocrazia più malata che si possa immaginare. Chi paga loro gli stipendi? Chi mette la benzina nelle loro auto di servizio? Salutare un corno. Se l'Imu dovesse rendere più quattrini di quanti previsti dai tecnici sarebbe la dimostrazione della sua velenosità.

Caro Grilli, parafrasando la Thatcher, non esistono i conti pubblici, non esiste il bilancio dello Stato, esistono gli individui, le persone, i cittadini per i quali il pagamento dell'Imu non è stato affatto salutare.

Le imposte non sono belle, fanno schifo. Anche se chi vive grazie ad esse non se ne rende conto.

(dal blog di Nicola Porro - dicembre 2012)

Matrimoni combinati

"Dalla Russia con Internet". E' il titolo di un articolo pubblicato il 6.9.'12 su *Liberio*, nel quale si parla di un'agenzia matrimoniale, con sede in Italia, che "procura mogli dell'Est via web". Per le donne l'iscrizione è gratuita; per gli uomini, invece, il costo può arrivare fino a 2mila euro. Grazie a questa attività di intermediazione - si legge nel pezzo giornalistico - già 100 italiani sono convolti a nozze.

TASSA SUI RIFIUTI Aumenti continui

Calano i consumi privati e crolla il fatturato delle imprese. Si compra di meno e, logica conseguenza, si producono meno rifiuti. Nonostante questo e nonostante lo sbandierato aumento della percentuale di rifiuti che non finiscono più in discarica grazie alla più efficiente raccolta differenziata, gli importi della Tarsu aumentano in continuazione. L'appello all'aumento della competitività è richiesto sempre agli altri: quando c'è da mettere ordine in casa propria certi ambienti non ci sentono proprio.

Paolo Allegri
allegri.pa@libero.it

da *Corriere della Sera*, 4.9.'12

SPECCHIO DEI TEMPI

Un lettore scrive:

«Se invece di imputare i disastri alla mancata erogazione di fondi statali, le amministrazioni locali facessero meno film festival, ma più fognature; meno notti bianche e più manutenzione ai corsi d'acqua, meno costosi anniversari e più cura delle frane?».

VIRGILIO ANSELMO - CHIARI

da *LA STAMPA*, 6.11.'11

CONSORZI DI BONIFICA Contributo inutile

Anche quest'anno ho ricevuto la cartella del Consorzio di bonifica bacino inferiore del Volturno relativa a contributi di bonifica per terreni e fabbricati situati a Pignataro Maggiore (Ce). In un'area disastata dal punto di vista ambientale «grazie» ai casalesi, come si può chiedere un contributo per la tutela del patrimonio ambientale e agricolo?

Antonio Bovenzi
gerbov@inwind.it

da *Corriere della Sera*, 27.8.'12

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tel. 06.679.54.89 (r.a.)

E PREDICA E PREDICA, FORSE CE LA FACCIAMO...

(ma il giapponese Abete, resiste...)

E predica e predica, la nostra battaglia comincia a fare breccia. Si comincia a capire, insomma, che un conto è il patrimonio e un conto il reddito (e le - disinvolve - aperture della Consulta sul patrimonio come indice di ricchezza... sono quantomeno non al passo coi tempi!).

Dobbiamo così registrare che l'associazione consumatori Adoc si è detta - ultimamente (ANSA, 19.9.'12) - favorevole alla patrimoniale, ma "ad una patrimoniale in base al reddito degli immobili". Un passo avanti, verso un Fisco civile (se patrimoniale dovesse proprio essere...).

Chi non si lascia convincere ad alcunché (e resiste come un ultimo giapponese) è invece Luigi Abete, presidente della BNL nonché di Assonime. Ha detto all'ASCA (18.12.'12) che "una tassa sul patrimonio è un principio di trasparenza e di civiltà". Ma anche sul patrimonio che non rende, di grazia? Una risposta urgerebbe, ma forse il presidente banchiere non sa neppure che esistono - eccome - dei patrimoni che non rendono...

FISCO: CONFEDILIZIA, ESEMPIO USA, TASSARE REDDITI NO PATRIMONI

(ANSA) - ROMA, 1 GEN - "La vicenda del fiscal cliff dovrebbe insegnarci qualcosa. In quella grande democrazia s'è discusso di come tassare non i **patrimoni**, ma i redditi". Lo mette in risalto il presidente di **Confedilizia**, la confederazione dei proprietari **immobiliari**, Corrado **Sforza Fogliani**. "E' la caratteristica di un fisco civile ed e' quella che non vogliono i mandarini dagli alti stipendi, che puntano a far tassare i **patrimoni** anche se non producono alcun reddito - afferma **Sforza Fogliani** - L'anno appena iniziato dovrà essere, attraverso la cartina di tornasole del confronto elettorale, l'anno del chiarimento. Dovrà cioè essere chiarito se la tassazione delle case sarà civilmente rapportata ai redditi che i beni producono o se continuerà invece ad essere una tassazione al di là dei redditi che gli stessi beni producono e anche se non producono alcun reddito e, per di più, una tassazione a casaccio perché basata su un **Catasto** sperequato nei valori in sé e da zona a zona, come tutti riconoscono". (ANSA).

COM/SIG
01-GEN-13 12:10 NNNN

Imu oltre le aspettative, incassati 24 miliardi

da *la Repubblica*, 18.12.'12

NON INTERFERISCE CON LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Approvata la legge sulle professioni "non organizzate"

È stata approvata in via definitiva la legge contenente disposizioni in materia di professioni "non organizzate".

Come indicato all'articolo 2, la nuova normativa (a carattere volontario) riguarda ogni attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi.

La nuova legge interessa anche gli amministratori di condominio. Essa, tuttavia, non interferisce con le disposizioni (cogenti) contenute nella riforma del condominio (e varate espressamente per tale categoria), trattandosi dell'articolazione di un sistema volontario di organizzazione in associazioni privo di previsioni cogenti per i singoli operatori delle varie categorie interessate.

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

Il negozio senza prezzi

«Puoi prendere quello che ti serve, puoi portare quello che non ti serve. È una filosofia molto semplice quella alla base di Passamano, il primo bazar d'Italia dove è permesso acquistare senza dare nulla in cambio. Aperto ad aprile a Bolzano, lo strano negozio senza prezzi è diventato un punto di riferimento per la città».

È quanto riporta un articolo de *la Stampa*, datato 5.9.'12, nel quale si precisa che il progetto si sostiene «con i soldi di chi lascia piccole donazioni».

Promesse elettorali

«Non si vede come rapidamente possa mutare l'abitudine degli uomini politici a promettere molto ai presenti elettori a danno dei futuri non ancora nati».

Luigi Einaudi

Il grattacielo dei record

«Tre mesi per toccare il cielo. Tanto basterà alla compagnia di costruzioni cinese Broad Group per costruire quello che, una volta terminato, sarà il grattacielo più alto del mondo. Lo Sky City One, 220 piani (più due sotterranei), sorgerà nella periferia rurale di Changsha, città da 7 milioni di abitanti nella provincia di Hunan, Cina centrale. Altezza prevista: 838 metri».

La notizia è riportata sul *Corriere della Sera*, in un articolo pubblicato il 4.9.'12, nel quale si spiega anche il sistema utilizzato per realizzare quest'opera: «blocchi prefabbricati di 15,6 per 3,9 metri», «trasportati via camion sul luogo della costruzione, messi in posizione e assemblati». Un metodo di costruzione «che, fatte le dovute distinzioni, assomiglia a quello del Lego».

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia
i contenuti,
non la carta
patinata

I reati del locatore, una casistica da tenere sempre presente

La locazione è in genere un tema che viene trattato dal punto di vista civilistico. Tuttavia, la materia merita attenzione anche dal punto di vista penale. In particolare, con riguardo a quelle norme che possono essere violate da un determinato comportamento tenuto dal locatore. Così – limitando gli esempi ai casi più ricorrenti – si segnala che è stato giudicato colpevole del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose di cui all'art. 392 c.p., il proprietario di un immobile locato che – considerando il contratto di locazione concluso per inadempimento del conduttore – abbia cambiato la serratura della porta di accesso del bene impedendo, in tal modo, l'ingresso dell'inquilino (cfr. Cass. pen. sent. n. 1708 del 14.1.'08).

Del reato di minacce di cui all'art. 612 c.p. è stato, invece, ritenuto responsabile il locatore che, per conseguire il rilascio del suo immobile, si sia rivolto all'inquilino con frasi intimidatorie («"se entro tre giorni non te ne vai, vengo con un'accetta e ti spacco tutto"»: cfr. Cass. pen. sent. n. 5799 del 12.2.'10).

Del pari, l'aver concesso consapevolmente in locazione un immobile da destinarsi all'attività di metreticicio è stata ritenuta circostanza tale da integrare il reato previsto dall'art. 5, n. 2, l. n. 75/'58 (locazione a scopo di esercizio di una casa di prostituzione: cfr., *ex multis*, Cass. pen. n. 166 del 15.1.'88).

Al contrario, non è stato ritenuto integrare il delitto di estorsione di cui all'art. 629 c.p. – data l'assenza della intrinseca ingiustizia del fine perseguito – il comportamento del proprietario di un locale commerciale che, con la minaccia dello sfratto, abbia ottenuto dal suo inquilino un incremento del canone (cfr. Cass. pen. n. 16562 del 17.4.'09).

Infine, è stato considerato fatto idoneo ad integrare il reato previsto dall'art. 12, comma 5-bis, d.lgs. n. 286/'98 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione) la locazione ad uno straniero privo del permesso di soggiorno, a condizioni «gravose rispetto ai valori di mercato» (cfr. Cass. pen. n. 46914 del 9.12.'09).

Va tuttavia precisato, con riferimento a quest'ultimo punto, che – a seguito delle modifiche recate dalla l. n. 94/'09 («Disposizioni in materia di sicurezza pubblica») al citato comma 5-bis – la mancanza del predetto permesso di soggiorno ha ora rilievo, ai fini della sussistenza del reato in questione, solo «al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione» (cfr. *Cn lug.* '09).

Parola di Sottosegretario

Per Lei pagare l'Imu su 16 appartamenti non sarà uno scherzo.

«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembra un ricicastro e, invece, se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse».

(da un'intervista al Sottosegretario alle Infrastrutture Guido Improta – *Corriere della Sera*, 13.1.'12)

Alberi, piante ed eventi atmosferici

I violenti eventi atmosferici che negli ultimi anni stanno interessando la nostra penisola hanno portato all'attenzione dei proprietari di casa, tra l'altro, il problema della caduta di piante ed alberi. Proviamo a fare il punto della situazione sull'argomento.

Preliminarmente è necessario vedere dove, il nostro ordinamento, colloca giuridicamente l'albero. Il Libro terzo del codice civile (La proprietà), fa riferimento ai beni, ovvero ciò su cui ricade il potere dell'uomo e, ai sensi dell'articolo 812, l'albero viene collocato, inderogabilmente, tra i beni immobili per natura. Si tratta cioè di un bene che non può essere spostato da un luogo ad un altro senza che la sua struttura e la sua destinazione subiscano alterazioni.

Anche la Suprema Corte (Cass. 7.4.'70, n. 962) ha sancito che la cosa incorporata perde, così, la sua autonomia fisica o giuridica, tanto da rendere impossibile una sua separazione senza la contemporanea dissoluzione o la sostanziale alterazione del tutto.

I beni immobili sono considerati per tradizione più importanti di quelli mobili e, proprio per tale motivo, il legislatore ha adottato un regime di circolazione giuridica con specifiche formalità al fine di rendere conoscibili ai terzi estranei le vicende giuridiche che interessano tali beni. Per quanto riguarda specificatamente gli alberi, occorre precisare che esistono delle disposizioni regionali che sottopongono a vincolo alcune piante, ad esempio per il loro valore storico o paesaggistico. Inoltre i regolamenti edilizi comunali disciplinano la gestione degli alberi sia per quanto attiene la tipologia di quelli da mettere a dimora, sia per la loro potatura (boschi cedui), nonché per l'estirpazione degli stessi, sottoponendo tali attività a specifiche autorizzazioni.

Per quanto attiene la messa a dimora delle piante, il proprietario deve rispettare le distanze dal confine stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, subentrano le distanze stabilite dall'articolo 892 del codice civile. La *ratio* che ha spinto il legislatore ad indicare tali distanze è volta a tutelare il vicino dall'insinuazione delle radici e dall'ombra degli alberi sul proprio fondo.

Il citato articolo 892 suddivide alberi e piante in tre categorie: alberi di alto fusto, per i quali deve osservarsi una distanza di tre metri dal confine (la distanza va misurata dalla linea di confine al tronco dell'albero al momento della messa a dimora); alberi non di alto fusto, che possono essere piantati a un metro e mezzo dal confine e, infine, alberi di basso fusto, per i quali la distanza non può essere inferiore al mezzo metro dal confine.

Qualora vi siano dei rami che si protendono sul fondo del vicino, questi, ai sensi del successivo articolo 896 del codice civile, può procedere al taglio.

L'articolo 934 del codice civile dispone, tra l'altro, che qualunque piantagione esistente su un suolo di proprietà privata, salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge, per il principio dell'accessorietà, appartiene al proprietario del suolo stesso.

Nell'ipotesi in cui vengano procurati danni a terzi per la caduta di piante e/o di rami di un albero, è indiscutibile che il proprietario del suolo è tenuto al risarcimento dei danni, salvo che il fatto non sia riconducibile a cause di forza maggiore, come si verificherebbe in caso di alluvione o di altri fenomeni atmosferici di grande entità.

IL PUNTO

Dove il fisco è civile tassa i redditi (non i patrimoni)

Un fisco civile colpisce i redditi e non i patrimoni. Negli Stati Uniti, Barack Obama ha sostenuto la necessità di aumentare le imposte ai contribuenti «più agiati» (che negli Usa sono quelli che guadagnano più di 152 mila euro all'anno se single, e più di 191 se coppia). Il presidente Hollande, dal canto suo, ha reso nota la sua «Finanziaria», anch'essa tutta incentrata sui redditi. Non parliamo della Germania, dove addirittura una sentenza della Corte costituzionale impedisce formalmente che le imposte possano colpire i beni oltre il reddito che producono o se non producono alcun reddito. Da noi, invece, anche la sola ipotesi di una minipatrimoniale sui redditi oltre i 150 mila euro ha scatenato la Confindustria.

Lo spartiacque tra un Fisco civile e un Fisco incivile sta proprio qua. Il primo colpisce la capacità contributiva del contribuente (come, del resto, vorrebbe anche la nostra Costituzione) e il secondo colpisce (diventando, così, anche un Fisco disonesto) immobili inagibili o addirittura collabenti, canoni di locazione non percepiti, aree fabbricabili che fabbricabili in effetti non sono,

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

le spese (persino) per mantenere gli immobili abitabili e quindi affittabili, e così via.

La misura, però, è colma, e questo sarà il principale tema (politico) che sarà affrontato oggi a Roma, alla 12ª Conferenza organizzativa annuale della Confedilizia.

La tassazione immobiliare italiana (come uno studio della nostra organizzazione, da nessuno contraddetto, ha dimostrato) è la più alta d'Europa. Il mantenimento dell'attuale Imu «sperimentale» fino al 2014 deve essere ripensato, proprio alla luce di quanto accaduto: il blocco del mercato immobiliare (né si compra né si vende) e il crollo dei valori. Gli italiani hanno versato il saldo dell'Imu ricorrendo ai risparmi.

Case italiane, le più spremute d'Europa

mi. Ma quello della tassazione del patrimonio immobiliare dovrà essere uno dei grandi temi della prossima campagna elettorale, dovendo qualcuno spiegare se sia giusto che i sacrifici per il risanamento vengano compiuti dai risparmiatori dell'edilizia pure oltre il reddito (finché sarà possibile) e non anche, almeno nell'ambito del reddito goduto, dai portatori di altri tipi di patrimonio.

* presidente Confedilizia

da ItaliaOggi, 20.12.'12

BELL'ITALIA

Falsi invalidi

“Infermiera lavora 6 giorni in 9 anni”: si fingeva incinta. (Liberio 16.12.'12)

Il Paese dei balzelli e la tassa sui morti

“Dopo Imu ed Irpef, i cittadini di Borgo San Dalmazzo, in provincia di Cuneo, ora dovranno pagare anche quella che è già stata definita «il balzello delle ceneri», dove per ceneri si intende quelle dei defunti cremati”. L'amministrazione comunale ha infatti imposto “una tassa di 48 euro per chi tiene un'urna nella propria abitazione. Il fisco ci insegue persino nell'aldilà...”. (il Giornale 19.12.'12)

Il carico di lavoro della magistratura militare

“La pacchia dei magistrati militari: solo 60 cause all'anno”. (il Giornale 4.12.'12)

Io avvocato, costretto a pagare

le tasse sui soldi che lo Stato mi deve ancora

“Sono un avvocato di Milano e mi occupo essenzialmente di contenzioso fiscale. Sono accreditato presso le Commissioni tributarie milanesi per assumere incarichi di difesa in favore di coloro che non possono permettersi un legale (i cosiddetti non abbienti) che, quindi, usufruiscono del patrocinio gratuito a spese dello Stato (...). Negli ultimi anni ho accumulato un credito nei riguardi del ministero dell'Economia e delle Finanze (ente pagatore) relativo, appunto, alle prestazioni professionali rese in favore dei miei assistiti. Parliamo di circa euro 25.000,00 (...). Persa la pazienza, qualche giorno fa ho notificato al ministero l'atto di precetto (...). Per tutta risposta, i funzionari addetti alla mia pratica hanno pensato bene di operare la ritenuta d'acconto sui miei compensi che, ribadisco, non ho percepito!” E' quanto scrive un lettore de *il Giornale*, in un lettera pubblicata dallo stesso quotidiano il 25.11.'12.

Tasso d'interesse al 2,5% dal 2012

Si ricorda che è al 2,5% – a decorrere dall'1.1.'12 – la misura del saggio di interesse legale, che si applica, in particolare, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2005
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012

LETTO PER VOI

Troppo Stato nell'Agenda Monti

Per diminuire in modo significativo la spesa pubblica, e quindi consentire una flessione altrettanto rilevante della pressione fiscale, è necessario ridurre lo spazio che lo Stato occupa nella società, cioè spostare il confine fra attività svolte dallo Stato e dai privati. Limitarsi a razionalizzare la spesa all'interno dei confini oggi tracciati (la cosiddetta *spending review*) non basta. Nel 2012 il governo ha tagliato 12 miliardi di euro, altri 12 miliardi di risparmi sono previsti dalla legge di Stabilità per il 2015. Troppo poco per ridurre la pressione fiscale. Abbassare la spesa al livello della Germania (di quattro punti inferiore alla nostra) richiederebbe tagli per 65 miliardi. Per riportarla al livello degli anni Settanta (quando la nostra pressione fiscale era al 35 per cento), si dovrebbero eliminare spese per 244 miliardi.

Di ridurre lo spazio che occupa lo Stato non si parla abbastanza nel programma che Mario Monti ha proposto agli italiani. Anzi, finora il governo Monti si è mosso nella direzione opposta.

Insomma, a noi pare che il programma di Monti sia troppo Stato-centrico e non punti abbastanza al ridimensionamento dell'intervento pubblico. Con un debito al 126 per cento del reddito nazionale e una pressione fiscale tra le più alte al mondo non si può sfuggire al problema di ridisegnare i confini fra Stato e privati. Illudersi che sia sufficiente “riqualificare la spesa” con la *spending review* rischia di nascondere agli italiani la gravità del problema.

(da: “Troppo Stato in quell'Agenda”, di Alberto Alesina e Francesco Giavazzi, *Corriere della Sera* 27.12.'12)

La bussola della casa

zona	TRENTO		FIRENZE		BARLETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.380	3.560	2.320	5.070	1.370	2.190
semicentro	1.200	2.640	2.110	3.830	930	1.850
periferia	1.000	2.120	1.730	3.160	880	1.020
	UDINE		SIENA		MESSINA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	870	2.530	2.370	5.100	1.450	2.790
semicentro	710	1.850	1.720	3.450	1.180	2.060
periferia	740	1.530	1.320	3.270	740	1.420

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.

Lo scadenziario 2013 del propri

16 Gennaio 2013 - Mercoledì

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 dicembre 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Gennaio 2013 - Giovedì

Tosap e Cosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro).

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.

4 Febbraio 2013 - Lunedì

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1 gennaio 2012.

18 Febbraio 2013 - 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 gennaio 2013, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2012 e all'anticipo 2013.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 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 gennaio 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2013 - Giovedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore),

da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2012 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2013 - Sabato

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2012.

18 Marzo 2013 - 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 febbraio 2013.

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 febbraio 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Aprile 2013 - Lunedì

Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires per gli interventi di riqualificazione energetica avviati o in corso nel 2012 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

16 Aprile 2013 - Martedì

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 marzo 2013.

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 marzo 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2013 - Martedì

Irpef - Presentazione Modello 750 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2013 (redditi 2012) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda 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.

Tares - Versamento rate

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima e della seconda rata del tributo comunale sui rifiuti e della maggiorazione per i servizi nonché del tributo provinciale per la protezione dell'ambiente.

16 Maggio 2013 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2013.

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 aprile 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2013 - Venerdì

Irpef - Presentazione Modello 750 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2013 (redditi 2012) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

17 Giugno 2013 - 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 maggio 2013.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata del-

l'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2013, pari al 50% dell'imposta dovuta. E' anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2013 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2012 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2013.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2012 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2013.

1 Luglio 2013 - Lunedì

Irpef - Presentazione Modello Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2013 (redditi 2012) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2012 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Luglio 2013 - Martedì

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 2013.

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 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle pre-

etario di casa e del condominio

dette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2013 - Mercoledì Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio – da effettuarsi per via telematica – della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2012.

Tosap e Cosap Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 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.

Tares – Versamento rata

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della terza rata del tributo comunale sui rifiuti e della maggiorazione per i servizi nonché del tributo provinciale per la protezione dell'ambiente.

16 Agosto 2013 - Venerdì 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 luglio 2013.

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 luglio 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2013 - 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 agosto 2013.

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 agosto 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché

per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2013 - Lunedì Irpef - Trasmissione telematica Modello Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2013 (redditi 2012).

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 2012 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Ottobre 2013 - Mercoledì 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 settembre 2013.

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 settembre 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2013 - Giovedì Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 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.

Tares – Versamento rata

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della quarta rata del tributo comunale sui rifiuti e della maggiorazione per i servizi nonché del tributo provinciale per la protezione dell'ambiente.

18 Novembre 2013 - 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 ottobre 2013.

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 ottobre 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Dicembre 2013 - Lunedì

Irpef – Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2013 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca

Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2013.

16 Dicembre 2013 - 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 novembre 2013.

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 novembre 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2013.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2013, pari al 50% dell'imposta dovuta.

IMPOSTA DI REGISTRO Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati – senza pagamento delle imposte di bollo e di registro – entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello cartaceo 69 ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello 69 entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

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.

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente – continuamente aggiornato – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Dove le tasse sono eque (non in Italia)

Alberto Alesina ha scritto sull'*Espresso* del 26 luglio che per la sua casa, a Boston, riceve ogni tre mesi un foglio (che gli spedisce l'esattore, un privato) con scritta la cifra che deve pagare e con allegata una busta già intestata per il Comune. Lui compila un assegno, lo infila nella busta e spedisce il plico per posta normale. Il tutto, in circa 10 secondi. E Alesina aggiunge: è una cifra superiore a quella italiana (ma in compensazione pagando imposte sul reddito), gli assegni che vengono per questa stessa ragione inviati da altri contribuenti sono di molte migliaia di dollari, ma in 25 anni non è mai successo niente.

Lasciamo stare quest'ultimo aspetto (che è un aspetto non fiscale, ma di controllo della criminalità, e relativa al posto del nostro buonismo - repressione). Ma, per il resto, facciamo il confronto con il nostro Fisco: che, per l'Imu, richiede persino che facciamo

conti di quanto spetta allo Stato e di quanto spetta al Comune, e che, se si sceglie di usare il bollettino postale, se ne deve compilare uno per ogni Comune in cui si possiede un immobile, a parte - e questo per ogni forma di pagamento - il procurarsi le aliquote (con slalom tra agevolazioni e altro), magari su Internet (se il Comune ha avuto «la bontà» di renderle note sul proprio sito). Calcoli complicati, dunque (e le complicazioni sono la prima e più sicura strada per favorire la corruzione), fastidi - se non si è iscritti alla Confedilizia - a non finire, e costi maggiorati. I principi di Adamo Smith sulle imposte (che devono - diceva il grande economista - essere leggere e facili da pagare, tra l'altro) sono già andati a farsi benedire da un pezzo. Ma al punto a cui si è giunti con l'Imu dei «tecnici», non si era mai arrivati. Per pesantezza, e complicazioni. Da vero Fisco incivile.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 8.12.'12

**Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni
Vieni in Confedilizia**

La super-pensione di un dirigente siciliano

«Il pensionato d'oro da 500mila euro». Si intitola così, un articolo pubblicato su *la Repubblica* del 28.6.'12, nel quale si racconta la vicenda di un ex dirigente della Regione Sicilia che per due anni - fino alla pronuncia della Corte dei Conti avvenuta nel dicembre scorso - ha percepito un assegno previdenziale di «mezzo milione di euro l'anno, 41.600 al mese, 1.569 al giorno». Nel pezzo giornalistico si fa presente che si è arrivati a questa «super-somma» grazie ad una norma votata dal Parlamento siciliano che ha consentito al dirigente in questione di cumulare - ai fini del calcolo della pensione - anche l'indennità percepita per un incarico ricoperto per pochi mesi. Con il cambio dei vertici regionali, però, la situazione - evidenzia l'articolo - è cambiata e si è aperto un contenzioso, risolto dalla Corte dei Conti in senso sfavorevole al dirigente, che si è visto, così, ridurre della metà il vitalizio.

L'articolo conclude segnalando che, allo stato, si è in attesa della pronuncia della Cassazione a cui il dirigente si è rivolto per ottenere l'annullamento della decisione, a causa di un presunto vizio nella composizione del collegio contabile.

BELL'ITALIA

L'Italia degli sprechi/4

In Italia le «società e i consorzi partecipati dagli enti locali» sono «3.127» e costano allo Stato ben «7 miliardi di euro l'anno». Nell'elenco figurano anche «scuole di vela, centri studi sulle piante da legno e sulla psichiatria».

(*La Stampa* 30.6.'12)

L'Italia degli sprechi/5

«Almeno un terzo» delle società partecipate dagli enti locali ha depositato negli ultimi tre anni bilanci in rosso.

(*la Repubblica* 15.7.'12)

I costi della politica locale

Ognuno dei 71 consiglieri regionali del Lazio costa ogni anno «quanto un appartamento, 355mila euro, il 20% in più di quanto «valeva» nel 2009».

(*la Repubblica* 15.7.'12)

Gli sprechi dell'Iren

L'Iren - «la grande multiutility gas-acqua-energia-rifiuti», nata dalle municipalizzate di Parma, Reggio Emilia, Genova e Torino - «perde soldi ma concede un milione al Festival jazz di Torino».

(*ItaliaOggi* 30.6.'12)

«La multiutility soccorre gli ultrà»

Brescia. «La curva degli ultrà? La paga la multiutility» A2A - la grande società dell'energia controllata dai municipi di Milano e Brescia - «che però ha debiti per 3,9 miliardi di euro».

(*ItaliaOggi* 5.7.'12)

«Piazza San Silvestro, il cantiere d'oro»

«3,481 milioni di euro, Iva compresa». E' la stima del costo complessivo della riqualificazione di Piazza San Silvestro a Roma. «Quasi un milione di euro in più del progetto iniziale».

(*la Repubblica* 18.2.'12)

«L'integrazione a spese nostre»

«L'Emilia dà più soldi ai rom che ai terremotati».

(*Liberio* 11.7.'12)

«Sicilia, più dipendenti del Governo inglese»

«La presidenza della Regione ne conta 1.385, Downing Street si ferma a 1.357».

(*Corriere della Sera* 5.7.'12)

La Sanità degli sprechi/1

Il piccolo ospedale di Avigliana, un Comune in provincia di Torino, conta ben «104 dipendenti».

(*la Repubblica* 6.7.'12)

La Sanità degli sprechi/2

All'ospedale di Taurianova, un Comune in provincia di Reggio Calabria, «per 29 degenti ci sono 149 stipendiati».

(*Liberio* 6.7.'12)

«Manager quanto mi costi»

«I dirigenti pubblici sono 48mila. Guadagnano 80mila euro, con punte di 600mila».

(*L'Espresso* 12.7.'12)

Torte costose

La torta che la Camera di commercio di Roma ha acquistato «per festeggiare i 20 anni del web è costata 3.530 euro».

(*Il Foglio* 2.7.'12)

I debiti delle Asl

Le sole aziende del distretto biomedicale di Mirandola, nel Modenese, vantano un credito nei confronti delle Asl che «ammonta a 650 milioni» di euro.

(*Il Sole 24Ore* 15.7.'12)

Le spese per il mantenimento del consorzio di bonifica di Piacenza

«Da bilancio risulta che per l'esercizio previsionale 2012 il consorzio di Piacenza stima di incassare circa 9 milioni e 95mila euro di contributi consortili (soldi versati dai cittadini). Di questi 4 milioni e 19mila serviranno a coprire le spese del personale, un milione e 641mila euro, invece, i «costi amministrativi». Ci chiediamo: può un ente spendere ben oltre la metà del proprio bilancio solamente per mantenere se stesso?» Queste le testuali parole del consigliere regionale dell'Emilia-Romagna, Stefano Cavalli, riprese dal quotidiano *Libertà* dell'8.7.'12.

Burocrazia asfissiante

«L'apparato si nutre di scartoffie e perdite di tempo. L'apertura di un locale può diventare un calvario: ci vogliono fino a mille euro e 160 ore di corso».

(*il Giornale* 11.7.'12)



da **Libero**, 4.1.'13

PER UN FISCO CIVILE

Occorre, sia pur con il tempo necessario, riflettere su come un bene avente destinazione economica non possa che essere tassato in base al reddito che è in grado di produrre, disciplinando con rigore il doloso omesso utilizzo.

Giuseppe Mussari, Presidente ABI
Assemblea 11.7.'12

Sicurezza sul lavoro: proroga autovalutazione dei rischi

Si fa seguito alle informazioni già fornite in tema di adempimenti imposti dalla normativa sulla sicurezza sul lavoro, per segnalare – con riferimento, anche, agli amministratori condominiali e immobiliari relativamente ai propri studi – che la legge di stabilità 2013 (l. n. 228/'12) ha prorogato al 30.6.'13 il termine (già prorogato al 31.12.'12, cfr. *Cn* giug. '12) entro il quale i datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori possono autocertificare *ex art.* 29, comma 5, d.lgs. n. 81/'08, l'effettuazione della valutazione dei rischi.

Come previsto dall'art. 29 citato, i datori di lavoro in questione, dopo tale data, dovranno effettuare la valutazione dei rischi sulla base delle procedure standardizzate, recepite di recente nel decreto interministeriale 30.11.'12 (come da comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.12.'12). Tale provvedimento (che può essere richiesto dagli interessati alla Sede centrale) fissa il modello di riferimento per l'effettuazione della valutazione dei rischi da parte dei datori di lavoro, al fine di individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione ed elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza.

Condono edilizio, i termini di prescrizione per l'oblazione e gli oneri concessori

Il condono edilizio è una procedura, a carattere straordinario, che consente, ricorrendo determinate condizioni, di sanare eventuali abusi commessi sugli immobili. I termini per beneficiare dell'ultima sanatoria prevista dal d.l. n. 269 del 30.9.'05 (così come convertito) sono scaduti da tempo. Ciò nonostante, alcune incertezze interpretative legate a questa particolare disciplina permangono, specie sul delicato tema della prescrizione delle somme dovute, a conguaglio, per l'oblazione e – se del caso – per gli oneri concessori.

E' possibile, infatti, che i Comuni, a distanza di tempo, riscontrino inesattezze nei calcoli effettuati dagli interessati in ordine alla misura dell'oblazione versata; inoltre c'è da considerare che, solo in un momento successivo alla presentazione dell'istanza di sanatoria, gli stessi enti sono, in genere, in grado di determinare quanto debba essere loro complessivamente corrisposto a titolo di oneri concessori. Sicché individuare esattamente l'arco temporale entro cui le amministrazioni locali possono legittimamente avanzare le loro pretese di pagamento diventa questione di primaria importanza.

Limitando la nostra analisi all'ultimo condono edilizio, possiamo subito dire, invero, che per l'oblazione (il cui pagamento comporta l'effetto estintivo dell'illecito edilizio commesso) non sembrano porsi i dubbi che, in materia di prescrizione, ancora solleva la disciplina passata (e, in particolare, l'art. 35, l. 47/'85): lo stesso decreto citato, all'art. 32, c. 36, individua infatti, espressamente, tanto il termine entro cui si prescrive il "diritto al conguaglio" (36 mesi) quanto il *dies a quo* (versamento dell'oblazione).

Per gli oneri concessori (che rappresentano il costo dell'attività edilizia, in relazione al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) non c'è, invece, una disposizione nel decreto in parola diretta espressamente a regolare i termini prescrizionali. E ciò solleva interrogativi tanto sulla data di decorrenza della prescrizione quanto sul tempo che deve trascorrere perché questa possa dirsi maturata.

Tuttavia, sulla base di quanto osservato in proposito dalla giurisprudenza con riferimento alla precedente disciplina – che nulla anch'essa prevedeva al riguardo – deve ritenersi che il termine di prescrizione, nel silenzio della legge, non possa che essere quello ordinario decennale di cui all'art. 2946 c.c. (cfr., *ex multis*, Tar Puglia sent. n. 2061 del 7.7.'08, e Tar Calabria sent. n. 1976 del 10.12.'07) e che il *dies a quo* – non potendosi, "per ovvie ragioni di tutela del buon andamento della P.A. e degli interessi degli amministrati ad una rapida conclusione dei procedimenti amministrativi, consentire ad una pubblica amministrazione di richiedere (praticamente) *sine die* ai cittadini l'assolvimento di oneri procedurali" – decorra "dalla data di presentazione della domanda di condono edilizio da parte dell'interessato" (cfr., *ex multis*, ancora la citata sentenza del Tar Puglia n. 2061/'08).

Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

Cassazione, annullamento in autotutela e risarcimento per il ritardo

La Pubblica Amministrazione – in applicazione delle "regole di imparzialità, correttezza e buona amministrazione" – ha l'obbligo, "una volta informata dell'errore in cui è incorsa, di compiere le necessarie verifiche e poi, accertato l'errore, di annullare" in autotutela il provvedimento "riconosciuto illegittimo o, comunque, errato". Tutto ciò "in tempi ragionevoli" (da valutarsi in base alla "situazione concreta") e senza che rilevi, al riguardo, la mancata previsione di "uno specifico termine" entro il quale l'autotutela deve essere esercitata. Tuttavia, provvedere con ritardo allo sgravio non è di per sé ragione sufficiente a legittimare una richiesta di risarcimento, a meno che l'interessato non riesca a "dimostrare il danno che tale ritardo gli ha cagionato e che invece non si sarebbe verificato ove il provvedimento della P.A. fosse stato tempestivo".

Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 6285 del 20.4.'12, respingendo, così, il ricorso di un contribuente che lamentava di aver subito un pregiudizio dall'annullamento non tempestivo di un avviso di accertamento rivelatosi successivamente infondato, senza però – a giudizio dei giudici – "prospettare argomentazioni idonee" a provare tale pregiudizio.

Insomma, per la Cassazione l'annullamento in autotutela di una pretesa illegittima deve avvenire senza inutili perdite di tempo, ma il risarcimento per i ritardi compiuti nell'effettuare tale operazione è solo eventuale, subordinato al fatto che l'interessato dimostri l'effettivo danno patito.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

La permuta indiretta

La permuta – com'è noto – è un contratto che, secondo la definizione che ne dà l'art. 1552 c.c., “ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti da un contraente all'altro”.

Si tratta di una fattispecie negoziale, tuttavia, che in ambito immobiliare non riscuote particolare successo giacché presuppone una perfetta coincidenza degli interessi in gioco. Chi cerca, ad esempio, una casa più grande o più centrale, dovrà trovare qualcuno che ha l'esigenza opposta di andare ad abitare in un appartamento più piccolo o in una zona più tranquilla e isolata. Tutto questo senza considerare, poi, il fatto che gli immobili da permutare devono anche incontrare i gusti degli interessati (esposizione, piano ecc.).

Nella prassi si è quindi diffusa una soluzione diversa, la cosiddetta “permuta indiretta”: si blocca l'abitazione da acquistare per un periodo prefissato, durante il quale si cerca il compratore per la casa da vendere. In sostanza, una volta trovato l'immobile di proprio gradimento lo si “ferma” con un preliminare nel quale ci si impegna all'acquisto solo se entro un determinato arco di tempo si riesce ad alienare il proprio immobile. Così, se la vendita non avviene, l'impegno di acquisto si risolve. L'operazione è in genere gestita da un'agenzia immobiliare ed è realizzabile, ovviamente, solo allorché il proprietario della casa da comprare trovi particolarmente interessante l'offerta economica ricevuta.

Per tutti coloro i quali fossero interessati a permutare il proprio immobile segnaliamo il sito Cainpermuta.it, un portale che si occupa esclusivamente dello scambio di immobili.

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

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

BELGIO

Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

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

Strada Cardio, 58
47890 San Marino (R.S.M.)
tel. 0549.904351

CATASTO, È FINITO UN INCUBO

L'avevamo già detto qualche tempo fa, quando si dissolse la possibilità che venisse approvato il Catasto patrimoniale voluto dall'ex ministro Vincenzo Visco.

Lo diciamo oggi, dopo che – con la caduta del Governo Monti – è venuta meno la possibilità della revisione del Catasto su basi patrimoniali e reddituali (ma con una revisione che non sarebbe stata correlata ad una controllabile verifica dei valori e dei redditi sul territorio, sibbene con una revisione che si sarebbe basata su cervellotici – e, anche qui, non controllabili – funzioni algoritmiche, a loro volta basate sui “valori di larga massima” – per come li definisce la stessa Agenzia del territorio – riportati dall'OMI).

Una tassazione onesta, richiede un Fisco onesto. Ma anche un Catasto onesto (e non un Catasto purchessia).

Destinazione a parcheggio del cortile condominiale

“In tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture – in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune – è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a dettare norme che disciplinano, appunto, l'utilizzazione e i modi di fruizione delle cose comuni e che, in quanto tali, hanno natura regolamentare e non contrattuale”.

E' quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 9877 del 15.6.'12, aderendo, così, all'orientamento espresso da altre pronunce di legittimità in argomento (cfr. Cass. sent. n. 21287 dell'8.11.'04, in *Cn* lug.'05, e Cass. sent. n. 24146 del 29.12.'04).

Assemblee condominiali, quando scatta l'ingiuria...

Al giorno d'oggi difficilmente si può essere condannati per ingiuria. E basta citare alcune pronunce per rendersene conto.

E' datata 5.3.'12 la richiesta di archiviazione di un Pubblico Ministero presso il Tribunale di Roma per una querela sporta nei confronti di un condomino che nel corso di un assemblea condominiale si era rivolto all'amministratore con un bel “vaffa...”. La spiegazione: l'espressione in questione “è diventata di uso comune ed ha perduto il suo carattere offensivo”. A sostegno della motivazione viene anche citata una sentenza della Cassazione penale, la n. 27966 del 13.7.'07, che ha definito lo stesso epiteto (pronunciato, nel corso della seduta di un Consiglio comunale, da un consigliere nei confronti di un collega) “una maleducata e volgare manifestazione di insofferenza”, ma non tale, se proferito durante un “discorso che si svolge tra soggetti in posizione di parità”, da offendere “l'onore ed il decoro dell'interlocutore”.

Della Cassazione penale è anche la sentenza n. 31596 del 29.7.'08, con cui i giudici di legittimità hanno assolto un condomino che aveva indirizzato all'amministratore del suo condominio due missive accusandolo, in particolare, di “usare in modo improprio, illegale ed arbitrario” i poteri derivanti dalla sua carica. In questo caso la decisione è stata giustificata in ragione del fatto che tale comportamento poteva considerarsi “espressione del legittimo esercizio del diritto di critica”.

Resta da domandarsi, a questo punto, quand'è che si possa configurare il reato di ingiuria. Un aiuto, in tal senso, ci viene fornito da una recente sentenza della Cassazione penale, la n. 35221 del 25.8.'12, la quale ha confermato la condanna per ingiuria a carico di un condomino che, durante un'assemblea condominiale, aveva attaccato il rappresentante di un altro condomino apostrofandolo, in particolare, “architetto del c...”, in risposta alle insistenze di quest'ultimo sulla necessità di effettuare dei lavori nel palazzo. La Corte ha giustificato la sua decisione sulla base del fatto, in particolare, che tale espressione era stata pronunciata all'indirizzo della persona offesa “in un atteggiamento gratuitamente astioso”. Insomma, la condanna è scattata, nella circostanza, perché i giudici non hanno rilevato alcun fatto ingiusto cui reagire, tale non potendosi considerare – ovviamente – la diversa posizione in ordine alla necessità di effettuare o meno determinati lavori condominiali.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo – peraltro – di indicazione della fonte sulla fotocopia.

Come ricercare i dati di un sito Internet

Pochi lo sanno ma andando sul sito dell'anagrafe italiana della Rete gestito dal Cnr di Pisa (www.registro.it) è possibile raccogliere diverse informazioni sui siti Internet del nostro Paese (e quindi a targa ".it") come, ad esempio, la data di creazione, i dati del richiedente la registrazione (ivi compresi, oltre al nome, l'indirizzo, il telefono, il fax e l'e-mail), nonché i dati del "contatto amministrativo" e di quello tecnico (per entrambi, anche in questo caso, oltre ai nomi, sono forniti l'indirizzo, il telefono, il fax e l'e-mail).

E' sufficiente cliccare, nella *home page*, su "Whois" (termine derivato dalle parole inglesi "who is", cioè "chi è"); nella pagina che si apre inserire - nell'apposito spazio - il nome del sito web di interesse e, in un altro spazio, il codice di sicurezza composto da una serie di caratteri fornito dallo stesso sistema; infine, selezionare "Cerca" e il gioco è fatto.

Indeducibile il cane da guardia

"Costi per la sicurezza, non c'è spazio per il cane". E' il titolo di un articolo di *ItaliaOggi*, datato 25.6.'12, nel quale si dà conto di una pronuncia della Commissione tributaria regionale del Lazio (la n. 222/14/12 del 28.5.'12), che ha chiarito che non rientrano tra i costi deducibili per la sicurezza aziendale quelli relativi ai cani da guardia.

Nell'articolo si precisa che i giudici tributari sono arrivati a questa conclusione sulla base della considerazione che i cani da guardia "non possono essere ritenuti validi elementi deterrenti per eventuali intrusioni di malintenzionati". I giudici, insomma, "sia pure non negando la rispondenza e l'attinenza con l'attività d'impresa", hanno considerato il ricorso ai cani - si spiega nel pezzo giornalistico - un rimedio non sufficientemente "efficace" per contrastare le moderne tecniche di effrazione che possono essere utilizzate dai ladri.

REGIONOPOLI

Gli sprechi della Regione Lazio
25 autisti per 5 auto blu.
(*Corriere della Sera* 18.12.'12)

Non residenti e determinazione della tariffa rifiuti

E' illegittimo il regolamento comunale che stabilisce - per determinare la Tia dovuta da soggetti non residenti - criteri e coefficienti di calcolo basati sul criterio presuntivo del numero dei componenti del nucleo familiare "desunto dalla superficie dell'immobile interessato". Ciò in quanto detto sistema è "del tutto inattendibile, ben potendo accadere che un immobile di notevole ampiezza sia utilizzato da un numero ristretto di occupanti".

E' quanto ha precisato il Tar della Sardegna con sentenza n. 551 del 31.5.'12.

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

Servitù di elettrodotto e rimozione dei cavi

Salvo diversa pattuizione stipulata all'atto della costituzione della servitù di elettrodotto, il proprietario del fondo servente ha facoltà di eseguire qualunque innovazione, costruzione o impianto senza essere tenuto a versare, all'esercente dell'elettrodotto, "alcun indennizzo o rimborso". E ciò anche se, in conseguenza di tali opere, quest'ultimo sia stato obbligato "a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi".

E' quanto ha stabilito, con sent. n. 3535 del 15.6.'12, il Giudice di pace di Lecce, il quale, sulla base di questo principio, ha condannato una compagnia telefonica a restituire la somma pretesa per rimuovere un "cavidotto" dal prospetto di un immobile.

l'intervista Corrado Sforza Fogliani

«È un cappio al collo, frena la ripresa»

Massimo Restelli

Il leader di Confedilizia: «Se si taglia riparte il mercato del mattone»

Milano. L'Imu ha trasformato la casa di proprietà, simbolo dell'ascesa sociale per generazioni di italiani, in un «cappio al collo» delle famiglie. Il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, chiede al prossimo governo di rivendere una tassa che considera «espropriativa» perché colpisce il patrimonio. La Germania, che molti indicano ad esempio in Europa, «ha da tempo decretato che nessuna tassa può colpire un bene oltre la ricchezza prodotta, in Italia invece c'è una miriade di immobili che a causa dell'Imu non solo hanno

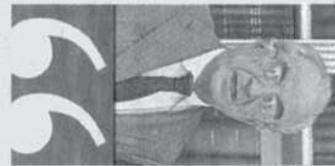
perso tra il 10 e il 20% del valore ma non producono alcun reddito», insiste il presidente di Confedilizia. **Abolire l'Imu sulla prima casa e rimodularla su base reddituale per gli altri immobili, quale beneficio porterebbe al mattone e quindi alla ripresa?**

«L'impulso alla crescita sarebbe rilevante: toneremmo in breve tempo alla situazione del 2000, quando le case oggetto di compravendita furono 690.478 contro le 480mila stimate quest'anno. Sarebbe poi ripristinata l'equità, tre

proprietari su cinque hanno infatti pagato l'Imu attingendo ai risparmi, un fatto insostenibile tanto più sul medio periodo. Confedilizia combatterà quindi affinché l'Imu sia uno dei temi centrali della prossima legislatura. Vogliamo che i partiti prendano posizione non solo sull'Imu in sé ma se sia giusto applicare più imposte e tasse a carattere progressivo fino alla espropriazione surrettizia del bene».

Giudica l'Imu un imbroglio?
«Il gioco dell'Imu è basato sulla pretesa definizione di "seconda ca-

sa", includendovi sia quelle per le vacanze sia le abitazioni affittate. Viene poi applicata una tassazione snodata, in molti Comuni superiore al 10 per mille, che di fatto ne azzerano ogni possibile rendimento. Se l'Imu sopravviverà fino al 2014, la locazione legale sparirà in favore del nero o il mercato si bloccherà. I proprietari che sono costretti a vendere, hanno peraltro già iniziato a non rinnovare gli affitti. La conseguenza sociale potrebbe essere gravissima, visto che la mobilità anche occupazionale sul



**Rischi
Tenerla in
vita significa
favorire gli
affitti in nero**

territorio è da sempre garantita dalla proprietà diffusa».

Quale è stato l'abbaglio?

«La giustificazione ufficiale dell'Imu è stata l'urgenza di porre rimedio ai conti pubblici, partendo dalla convinzione, peraltro errata, che l'Italia avesse un'imposizione più bassa che all'estero. Secondo altri è tuttavia in atto il tentativo di trasferire i risparmi degli italiani dal mattone verso i mercati finanziari. In sostanza c'è un'ideologia che tende alla redistribuzione forzata del patrimonio».

Che cosa farebbe per rilanciare l'immobiliare?

«La casa deve riavere una sua appetibilità per i risparmi dei cittadini. Per fare questo occorre eliminare penalizzazioni che oggi gravano sugli affitti».

SEGNALAZIONI

46° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2012, Censis ed., pp. XX + 560

Viene ricostruito il difficile momento vissuto dal Paese, con toni e dati certo non soddisfacenti, ma altresì con la documentata consapevolezza della volontà di progredire.

Aldo A. Mola, *Mussolini a pieni voti*, collaborazione di Aldo G. Ricci, Edizioni del Capricorno, pp. 376

Il trapasso dall'Italia liberale al fascismo, dai governi Facta al gabinetto di coalizione costituito da Mussolini, con diversi saggi storici e una poderosa e inedita documentazione, in cui emergono i verbali delle sedute governative.

Stefano Bruno Galli, *Le radici del federalismo*, Università Bocconi ed., pp. 106

Un insolito "viaggio nella storia ideologica del fenomeno Lega", alla ricerca dei padri nobili (quali Carlo Cattaneo e Gianfranco Miglio), con riferimenti a teorici dell'autonomismo, non solo italiani.

Luigi Pruneti, *Aquile e corone*, intr. di Aldo A. Mola, Le Lettere ed., pp. 170

Italia, Montenegro e massoneria, dalle nozze tra Vittorio Emanuele ed Elena del Montenegro fino all'avvento di Mussolini e al morire delle speranze di ritorno della monarchia nel Paese balcanico.

Guido Vitellio, *Non giudicate*, intr. di Giuliano Ferrara, liberilibri ed., pp. 106

Conversazioni, condotte con stile brillante e vivace grinta polemica, con quattro avvocati campioni del garantismo: Mauro Mellini, Domenico Marafioti, Corrado Carnevale e Giuseppe Di Federico.

Marco Minghetti, *Della economia pubblica e delle sue attinenze colla morale e col diritto*, a cura di Pierluigi Barrotta, Libro Aperto ed., pp. 256

I rapporti fra economia, diritto ed etica in un classico del pensiero politico, dovuto a uno dei maggiori esponenti della Destra storica.

Gianluca Falanga, *Il Ministero della Paranoia*, Carocci ed., pp. 320

Storia e misfatti (rilette con documenti originali e testimonianze) del più spregiudicato servizio segreto, la Stasi, per decenni potentissimo strumento della Germania comunista.

Luciano Monzali, *Un re afgano in esilio a Roma*, Le Lettere ed., pp. 144 con ill.

Per la prima volta viene esaminata la politica estera condotta dall'Italia verso l'Afghanistan nella prima metà del Novecento, specie in rapporto alla lunga presenza romana (dal 1929 al '60) dell'esule re Amanullah.

Sudditi, a cura di Nicola Rossi, IBL Libri ed., pp. 268

Una serie di saggi, dovuti a diversi autori, sulla possibile agenda per l'Italia nel prossimo mezzo secolo, soprattutto nei rapporti fra Stato e quello che dovrebbe essere cittadino, mentre è trattato come suddito.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Lannutti (Misto) è il primo firmatario di un disegno di legge volto a prevedere l'esenzione dall'Imu della prima casa.

Il Presidente del Consiglio e il Ministro dell'economia e delle finanze sono i destinatari di un'interrogazione predisposta dal deputato Nastri (Pdl), con la quale si chiede di sapere se gli interrogati non ritengano opportuno assumere iniziative per prevedere l'esonero dal pagamento dell'Imu, a partire dal 2015, limitatamente alle abitazioni principali e, conseguentemente, prevedere la copertura finanziaria, in alternativa al gettito derivante dalla medesima imposta, attraverso gli introiti provenienti dal contrasto all'evasione fiscale.

Sempre sull'Imu il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato, con un'interrogazione del deputato Barbatto (Idv), a fornire una completa informativa circa le scelte adottate dai Comuni in merito alle aliquote e alle conseguenze sull'ammontare complessivo del prelievo tributario determinate dall'introduzione anticipata dell'imposta.

L'obiettivo di una proposta di legge del deputato Nastri (Pdl) è quello di modificare il testo unico delle imposte sui redditi in materia di agevolazioni per favorire l'accesso dei giovani all'abitazione principale.

In materia di Tares (tributo comunale sui rifiuti e sui servizi) i deputati Pepe e Contento (Pdl) chiedono al Ministro dell'economia e delle finanze se, in conseguenza alla mancata adozione, entro i termini fissati (31.10.'12), del regolamento previsto dal comma 12, dell'art. 14 del d.l. n. 201/'11, non sia inibita l'applicazione della maggiorazione della tariffa medesima, in misura pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni, trovando applicazione, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 12 citato, in via transitoria, le disposizioni di cui al d.p.r. 27.4.'99, n. 158, recante il regolamento per l'elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani.

Norme per il contenimento del consumo del suolo e la rigenerazione urbana sono contenute in un disegno di legge di cui il primo firmatario è il senatore Della Seta (PD).

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

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	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno	2011 - giugno	2012	3,1 % 2,325 %
Variazione luglio	2011 - luglio	2012	2,9 % 2,175 %
Variazione agosto	2011 - agosto	2012	3,1 % 2,325 %
Variazione settembre	2011 - settembre	2012	3,1 % 2,325 %
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012	2,7 % 2,025 %
Variazione novembre	2011 - novembre	2012	2,4 % 1,800 %

VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

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

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione giugno	2011 - giugno	2012
Variazione luglio	2011 - luglio	2012
Variazione agosto	2011 - agosto	2012
Variazione settembre	2011 - settembre	2012
Variazione ottobre	2011 - ottobre	2012
Variazione novembre	2011 - novembre	2012

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* (per stimolo di conoscenza e discussione) 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.

Investire in terra

«Gli investimenti nelle terre non sono mai a breve scadenza, ma sempre a lunga e talvolta a lunghissima scadenza».

Partecipazioni pubbliche

«Se disgrazia vuole che in una industria sia interessato lo Stato, si salvi chi può!»

Luigi Einaudi



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

Anno 23
Numero 1

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 gennaio 2013

Il numero di dicembre 2012 è stato postalizzato il 17.12.2012