



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- **COMBATTIAMO LO SPRECO, IN PRIMA PERSONA** (pag. 2)
- **Lo Stato?**
Rovina le cose buone (2)
- **14 FEBBRAIO**
IMPORTANTE CONVEGNO
A FIRENZE (3)
- **Declassare gli immobili**
per pagare di meno (3)
- **L'Emilia abroga**
il libretto casa (3)
- **Continuiamo**
la nostra battaglia (9)
- **Patrimonio storico**
che cade (9)
- **"AFFITTI D'ORO",**
SCONCERTANTE SORPRESA (9)
- **Sabotaggio dei Comuni**
ai contratti concordati (11)
- **LEGGE DI STABILITÀ 2014**
E LE AGEVOLAZIONI FISCALI (pagg. 12,13)
- **Riforma fiscale,**
Londra è lontana (15)
- **Novità su condominio**
e certificazione energetica (pagg. 16,17)
- **Blocco sfratti 2014** (pagg. 20,21)
- **IUC (IMU, TASI, TARI)**
TABELLA SINOTTICA (pag. 24)

TUTTO CONDOMINIO

(pagg. 28-31)

- **Recupero somme,**
responsabilità
dell'amministratore

La casa come risorsa infinita...

Da due anni Governo e Parlamento s'intestardiscono nel considerare (e trattare) il settore immobiliare come una risorsa infinita. Trovano comodo colpire un bene che per definizione non si può celare e che quindi risulta semplice da sottoporre a imposizioni, siano esse reddituali siano esse patrimoniali (aspetto, quest'ultimo, sempre molto gradito – ai fini di cassa – alla classe politica, come dimostra la vicenda di quella che doveva essere una tassa sui servizi locali e che si è mutata in larga misura in un'imposta sul patrimonio immobiliare).

Il mondo politico si giustifica talvolta con l'affermazione che il peso fiscale sugli immobili sarebbe, in Italia, inferiore a quello medio europeo. La Confedilizia ha provveduto, con studi documentati e mai da alcuno contestati, a dimostrare la falsità dell'assunto. Le giustificazioni pretestuose sono state allora messe da parte, per passare al sodo, cioè all'incasso, posto che la realtà è semplice: lo Stato e gli enti locali intendono far cassa attraverso la comoda imposizione sulla casa. Si spiega così pure il passaggio dell'incremento Monti del 60% sulle rendite catastali (60% in un colpo solo!) da "sperimentale" a permanente. Si spiegano così i caotici susseguirsi di disposizioni, spesso contraddittorie, dovute tutte alla volontà di tenere elevatissimo l'introito, con cumuli di prestazioni richieste ai contribuenti.

In questa incessante catena di attacchi alla proprietà edilizia il ruolo dell'Organizzazione storica dei proprietari di casa si è rivelato ancora una volta essenziale. Senza l'opera continua della Confedilizia – pubblica, ma soprattutto condotta nelle forme riservate necessarie all'interno dei palazzi in cui maturano, si sviluppano, si assumono le decisioni – l'oppressione avrebbe assunto forme e dimensioni ancor più stringenti e pesanti di quelle finora sopportate. Tali interventi hanno raggiunto solidi risultati – riconosciuti da esponenti politici direttamente interessati alla casa – in eventi primari, come la riforma condominiale, la delega fiscale, i provvedimenti di fine anno. Altre volte sono apparsi evidenti, come nella dichiarazione ufficiale del Consiglio dei ministri sulla *service tax* nell'agosto 2013, salvo poi essere colpiti dalla cecità di una parte determinante del mondo politico. Non va taciuto nemmeno il ruolo negativo svolto da certa onnipotente classe burocratica, capace sovente d'imporre al potere esecutivo e al potere legislativo la propria volontà, sempre pesantemente dominata da fini ostili alla proprietà (e dall'obiettivo di tassarla per salvare i lauti stipendi di cui questa classe gode).

COMBATTIAMO LO SPRECO, IN PRIMA PERSONA

Lo spreco è il nostro grande nemico. Quello dello Stato, ma anche quello delle Regioni (inutili – ma costosissimi – enti passacarte e passasoldi, a parte il resto...) e – soprattutto – dei Comuni maggiori (i piccoli, fin che restano nel carrozzone dell'Anci, avranno sempre la peggio, ma sono sostenuti da un volontariato civico ammirevole). Lo spreco dei Comuni – che ha un paragone solo in quello delle Regioni – incide in modo diretto sui tributi locali, in gran parte a carico della proprietà edilizia.

Bisogna reagire. Bisogna potenziare gli Osservatori dello spreco che la Confedilizia centrale ha da tempo invitato le Associazioni territoriali a costituire. Bisogna essere inesorabili. La battaglia contro le tasse si vince in questo modo (anche in questo modo e, forse, soprattutto). Siamo degli antesignani di questa battaglia, come organizzazione (la nostra pubblicazione "Odissea dello spreco" risale a parecchi anni fa). Ma bisogna che questo impegno diventi l'impegno di tutti e di ciascuno.

Denunciare gli sprechi e l'eccessiva spesa pubblica deve essere il primo passo, sistematico. Ma bisognerà anche passare ad altro. La tassa rifiuti, ad esempio, deve coprire – per legge – i costi della loro raccolta. In sostanza, dunque, le tasse che paghiamo per questo servizio (si fa per dire, in molti casi) dipende da come questo servizio è svolto, è gestito. E perché, allora, non abbiamo il diritto di controllare direttamente – noi ed anche gli inquilini – questa gestione? È un principio che dobbiamo diffondere, far girare. Il fatto che questo costo sia escluso dalla copertura tramite la fiscalità generale, è positivo. Ma non basta, l'esperienza lo dimostra. Dovremo conquistare la possibilità di controllare la gestione dal di dentro, oltre che dal di fuori, come utenti (per il Catasto, l'abbiamo ottenuto e le Ape si sono, già, organizzate al proposito).

Sono prospettive nuove, ma che dobbiamo cominciare a considerare come prossime. Naturalmente, se vogliamo difenderci. Ne parleremo (dobbiamo parlarne) già al Convegno di Firenze di febbraio, sulla fiscalità (cfr. apposito tamburello in altra pagina).

c.s.f.

Che cosa fa l'associazione proprietari?

"Che cosa fa l'associazione proprietari? Il Presidente della Federazione si trova quasi permanentemente a Roma, dove ad ogni momento si incontra coi Ministri e coi capi di Gabinetto per far presente le necessità della proprietà fondiaria, ed esercitare opera di persuasione per evitare che i provvedimenti più gravi, reclamati dai partiti sovversivi, abbiano ad essere deliberati. (...) E' chiaro che, in questo dibattito di interessi che si agita dinanzi al Governo, non sempre la piena vittoria arrida alla nostra rappresentanza; ma è certo che l'opera di questa risulta efficace, sol che si ottenga una riduzione delle pretese avversarie, od ancor più una limitazione delle concessioni che il Governo avrebbe in animo di fare".

Dal Bollettino dell'Associazione
della Proprietà edilizia di Genova
Marzo 1919

Restauro anziché una spolverata

Entro nel museo archeologico, deserto nonostante sia colmo di pezzi importantissimi e bellissimi. E chiedo a uno degli infiniti custodi: "I Bronzi di Riace"? Lui allarga le braccia e risponde: "Non li trova. Sono in restauro da un paio di anni. È il terzo dal 1980. Io sono solo un custode, ma secondo me, che li vedevo tutti i giorni, erano perfetti. Bastava spolverarli. Roba di una settimana. E di qualche centinaio di euro. Invece la Sovrintendente, un'archeologa, ha fatto fare un restauro. Spendendo un milione di euro o giù di lì. Con grandi titoli sui giornali e trasmissioni televisive, soprattutto locali, ma anche nazionali. Scusi lo sfogo. Mi rendo conto che se una cosa la spolveri e basta, senza spendere nulla, c'è una probabilità su un miliardo che tu vada in televisione e sui giornali. Ma, a buon senso, non crede anche lei che restaurare una volta ogni 15 anni lo stesso manufatto, più che benefici, produca danni, oltre a essere uno sperpero di danari pubblici?"

Bruno Zanardi, *Un patrimonio artistico senza*, edizioni Skira.

Imposte sui trasferimenti immobiliari

Dall'1.1.'14 sono scattate le nuove misure in tema di imposte di registro, ipotecaria e catastale relativamente ai trasferimenti immobiliari.

In proposito, si veda la tabella pubblicata su *Confedilizia notizie* di dicembre '15.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Facebook

"Facebook" (termine composto dalle due parole inglesi "face", faccia, e "book", libro) è un sito Internet fondato nel febbraio 2004 a Cambridge, negli Stati Uniti, da Mark Zuckerberg e Dustin Moskowitz, che consente agli utenti, previa registrazione, di interagire tra loro condividendo contenuti testuali, immagini, video e audio. Il sito nasce come rete di comunicazione fra universitari statunitensi e trae il suo nome dal volume – chiamato, appunto, "Facebook" – distribuito da alcune Università americane all'inizio dell'anno accademico, con dati e fotografie degli iscritti, per aiutare gli studenti a socializzare tra loro.

Pergamo

"Pergamo" – secondo la definizione che ne dà lo Zingarelli – è, "nelle chiese cattoliche, una costruzione in legno o pietra costituita da un palco sostenuto da colonne, spesso scolpita o ricca di ornamenti, destinata alla predicazione". Con tale termine si intende anche – per estensione – un "palco" o una "tribuna". La parola origina dalla sovrapposizione del latino *pērgula*, "loggetta", a *Pērgamum*, nome della rocca dell'antica Troia.

Sconto Onlus, sconto partiti

Che una donazione di 70 mila euro a una onlus possa avere uno sconto fiscale di 537 euro e a un partito di 18.200 (34 volte di più) è una disparità ardua da capire

Sergio Rizzo – Gian Antonio Stella, *Corsera* 14.12.'15

Appello dei Sindaci dell'Emilia-Romagna

I Sindaci dei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna hanno inviato una lettera al premier Letta e al Presidente Napolitano con la quale hanno proposto "una piccola una tantum sul gioco d'azzardo per scongiurare la stangata Imu prima casa contenuta nel decreto del 30 novembre". Inoltre, i Sindaci, al fine di arginare la tragedia della ludopatia (gioco d'azzardo patologico), hanno chiesto che al più presto si effettuino "due azioni immediate: aumentare il prelievo fiscale sul gioco di azzardo e regolarlo".

Bertolani presidente Confedilizia emiliana

L'avv. prof. Giovanni Bertolani è stato confermato alla presidenza della Confedilizia Emiliana. Vicepresidente ing. Mario Del Chicca. Segretario Nicoletta Piana.

Lo Stato? Rovina le cose buone...

La riforma del condominio ha portato un'utile innovazione: il registro di anagrafe condominiale, uno strumento essenziale per una vita condominiale corretta (e più controllata).

Ma lo Stato – assatanato di soldi – ci ha subito messo le mani. E l'ha rovinato, come in tanti altri casi. Questa volta, addirittura solo 6 mesi dopo che era entrato in vigore. La legge di stabilità ha infatti disposto che i Comuni possano avvalersene a fini fiscali (conseguentemente inducendo qualcuno a correre ai ripari, sì che il registro potrebbe anche diventare non più pienamente attendibile).

Bisogna convincersene, se qualcuno non lo è già. Lo Stato, nato per aiutare la collettività, è oggi uno strumento di vessazione, e lo sarà fin tanto che il suo peso elefantico non sarà radicalmente smagrito.

Adeguate le modalità di calcolo di usufrutto e rendite

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 505 del 28.12.'13 il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 25.12.'13 recante "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

L'ITALIA, GLI ALTRI PAESI, LA CRISI IMMOBILIARE

È paradossale che l'Italia, che ha evitato la crisi finanziaria e l'ondata di disoccupazione che ha colpito gli USA, il Regno Unito, l'Irlanda, la Spagna, in seguito alla caduta del mercato immobiliare sia riuscita a crearsi, nell'ultimo biennio, una crisi immobiliare propria tramite la nuova tassazione patrimoniale immobiliare.

(Francesco Forte, *il Giornale*, 26.10.'13)

Confedilizia convocata dal Commissario Cottarelli

La Confedilizia è stata convocata dal Commissario straordinario per la revisione della spesa pubblica dott. Carlo Cottarelli, nominato dal Governo il 4 ottobre scorso.

Alla riunione ha partecipato il Segretario generale Spaziani Testa, che ha illustrato al Commissario straordinario per la *spending review* la posizione della Confederazione sul tema, evidenziando anche possibili settori di intervento, primo fra tutti quello degli enti locali.

IMPORTANTE

Abrogato il libretto casa in Emilia-Romagna

La Regione Emilia-Romagna, con legge regionale 20.12.'15, n. 28, ha abrogato l'art. 24 della legge regionale 30.7.'15, n. 15 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione), che disciplinava il libretto casa. L'abrogazione è dovuta alle contestazioni sulla legittimità costituzionale del libretto, svolte dall'ufficio legislativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a seguito dell'esame che il Governo, e i Ministeri, sono chiamati a svolgere su ogni legge approvata dalle Regioni.

REbuild 2013

Nell'ambito dell'edizione 2013 di REbuild, si è svolto il 26.11.'15, a Riva del Garda, il convegno "Riqualificare i condomini italiani", nel corso del quale sono stati illustrati casi di successo sperimentati.



SISTEMA FISCALE IMMOBILIARE CRISI DEL MERCATO EFFETTI SULLA SITUAZIONE DEL PAESE

Importante Convegno di primari cattedratici e studiosi
organizzato in collaborazione con CESIFIN
(<http://www.cesifinalbertopredieri.it/home.page>)

Coordina i lavori il Presidente confederale

VENERDÌ 14 FEBBRAIO h. 15,30
(registrazione partecipanti dalle ore 15)

FIRENZE
Palazzo Incontri – V. dei Pucci 1

Per motivi organizzativi, SI PREGA DI SEGNALARE LA PROPRIA PRESENZA:
tf. 06/6793489 (r.a.) – Info: tf. 055/486567

Declassare gli immobili per pagare di meno

La rivista della Confedilizia genovese pubblica un interessante articolo ("Declassare gli immobili per pagare meno Imu, meno Service tax e per contrastare da subito la revisione del Catasto"), a firma del geom. Carlo Scaniglia.

L'esperto sottolinea, anzitutto, come il legislatore, nell'applicare l'Imu, non interpreti correttamente il significato della categoria catastale A/1, considerando immobile di tipo "signorile" e "immobile di lusso" alla stessa stregua, quando invece "le caratteristiche del lusso sono tutte contenute nel d.m. 2.8.1969 avente ad oggetto la materia fiscale e non quella catastale". Evidenzia, poi, come il valore di mercato delle unità immobiliari, negli ultimi anni, si sia abbassato notevolmente rispetto ai livelli del 2007 e del 2008, in controtendenza ai valori catastali che sono invece aumentati, al punto che "molti immobili di categoria A/1 per nulla di lusso" sono arrivati ad essere incisi pesantemente, mettendo in seria difficoltà i proprietari, i quali spesso sono semplici pensionati che hanno ereditato l'immobile dai genitori.

Alla luce di quanto precede, l'autore dell'articolo rimarca allora l'importanza che il contribuente non accetti supinamente questo sistema ma reagisca. E a tal fine segnala diverse decisioni favorevoli emesse dalla Commissione tributaria provinciale di Genova, quali, ad esempio, quelle che hanno giudicato incoerente l'inquadramento in categoria A/1 di un immobile alla luce delle sopravvenute variazioni intervenute sullo stesso nel corso degli anni (sent. n. 57/20/13 del 19.12.'12 e sent. n. 37/13/13 del 28.1.'13).

Il geom. Scaniglia è a disposizione degli interessati – per primi approfondimenti – presso la sede dell'Associazione di Genova (via XX Settembre, n. 41), nonché presso la delegazione del Ponente (via Lungomare di Pegli, n. 19).

Vedere infra giurisprudenza Commissione Genova (pag. 6)

CINGUETTIO www.confedilizia.it



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cassa Colf, dal 1° gennaio 2014 maggiori prestazioni

La Cassa Colf ha provveduto ad aggiornare il proprio regolamento estendendo – col 2014 – le prestazioni, migliorando quelle già riconosciute ed aggiungendone *ex novo* altre, a maggiore tutela di eventi particolari, quali la gravidanza, le malattie oncologiche, interventi chirurgici effettuati nel primo anno di vita dei bambini.

Tra le novità apportate, si evidenzia l'attenzione prestata ai ricoveri in forma di *Day Hospital*, oggi molto frequenti, riconoscendo anche in tali ipotesi l'opportunità per i lavoratori domestici di beneficiare, in caso di ricovero per malattia, infortunio o parto – di un'indennità giornaliera di 20 euro (prevista per un massimo di 20 giorni), eliminando il precedente limite dei tre giorni di ricovero, e dell'opportunità di usufruire, in caso di intervento chirurgico, di un'indennità di convalescenza di pari importo e fino a 10 giorni in un anno.

Nell'ambito dei *ticket* sanitari, è stato annullato il rimborso solo per gli esami di alta specializzazione, estendendo invece il rimborso integrale per tutti gli esami e le visite specialistiche effettuate dal lavoratore in strutture del Servizio sanitario nazionale. Il limite è di 150 euro a persona e per anno civile, con esclusione di quelli relativi ai farmaci ed ad analisi ematiche, visite generiche o non specificate. Per i malati oncologici il rimborso è raddoppiato. E' stato inserito anche il rimborso delle spese sanitarie sostenute dalla lavoratrice in gravidanza nel limite massimo annuo di 400 euro.

Si è, inoltre, pensato di prevedere un rimborso delle spese per interventi chirurgici effettuati nel primo anno di vita del neonato per la correzione di malformazioni congenite, comprese le visite e gli accertamenti diagnostici pre e post intervento, nonché per la retta di vitto e di pernottamento per l'accompagnatore nell'istituto di cura o in struttura alberghiera, con un tetto massimo di 100 euro al giorno (comprensivi di vitto e alloggio a persona per il periodo del ricovero), nel limite annuo di 5.000 euro per neonato.

Per i datori di lavoro domestico rimane ferma l'opportunità di accedere, in caso di incidente domestico con decesso o invalidità permanente del dipendente a causa di infortunio per il quale sia stata attivata la rivalsa Inail, alla copertura di un'assicurazione per la responsabilità civile del datore di lavoro con un massimale annuo pari a 50.000 euro nonché alla gestione delle vertenze verso l'Inail.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Brevi istruzioni per l'anno 2014

Il 2014 vede l'introduzione del nuovo sistema di riscossione del contributo di assistenza contrattuale *ex art. 6*, Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (si legga specifico articolo su questo numero del *Notiziario*). Nessuna novità di rilievo, invece, vi è per quanto riguarda le prestazioni erogate dalla Cassa Portieri; tuttavia, in occasione del passaggio al nuovo anno, si ritiene opportuno fornire alcune brevi istruzioni.

Contributo contrattuale

L'aliquota di versamento del contributo *ex art. 6* che i datori di lavoro devono versare con riferimento ai propri dipendenti resta invariata. Per quanto riguarda le modalità di versamento vi sono invece, come sopra detto, importanti novità.

Fondo malattia

Indennità di malattia

Nel 2014 non cambia il calcolo dell'indennità giornaliera di malattia rimborsabile dalla Cassa.

Rimborso oneri previdenziali ed indennità rilascio alloggio

Sono confermate, anche per il 2014, le regole per accedere al rimborso parziale degli oneri previdenziali nonché al rimborso dell'indennità di rilascio alloggio.

Assistenza integrativa.

Rimborso spese mediche

L'1.1.14 scatta il nuovo biennio di riferimento 2014/2015. Si ricorda

che il limite massimo a disposizione di ciascun iscritto, rimborsabile dalla Cassa per spese mediche sostenute, è di 400 euro ogni 2 anni. Per effetto del cambio di anno, la somma che è stata eventualmente rimborsata fino al 31.12.'13 viene azzerata ed il lavoratore avrà nuovamente a disposizione, dal 1.1.'14, l'intero importo rimborsabile di 400 euro.

Il rimborso - si ricorda - spetta al compimento del 40° anno di età. Della predetta somma biennale, 100 euro possono essere rimborsati per l'acquisto di occhiali o lenti da vista a seguito di specifica prescrizione medica rilasciata nell'anno di acquisto. Occhiali e lenti potranno essere rimborsati una sola volta ogni quattro anni.

Rinnovo 2014 del contributo per familiari portatori di invalidità

Gli iscritti che hanno beneficiato del contributo per familiari portatori di invalidità per l'anno 2013 non devono ripresentare una nuova domanda per il 2014. Sarà cura della Cassa, come di consueto, verificare le singole posizioni e richiedere agli interessati l'integrazione di documentazione che, a seconda dei casi, dovesse rendersi necessaria per procedere all'erogazione del contributo 2014. A tale scopo, entro il mese di aprile 2014, verranno inviate a tutti i beneficiari del contributo apposite comunicazioni e specifiche istruzioni, nonché il dettaglio della documentazione da inoltrare.

Altre prestazioni di assistenza integrativa

Nessuna novità per i contributi di nascita e di spese funerarie per i quali si rimanda alla normativa contenute sul sito *anzidetto*.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lanciato un appello ai Sindaci per vietare i "botti di fine anno"

La Domusconsumatori, in vista dei festeggiamenti di Capodanno, ha lanciato un appello a tutti i Sindaci d'Italia chiedendo loro di intervenire con apposite ordinanze per vietare i botti di fine anno.

Tali attività, infatti, non solo sono pericolose per l'uomo (e su questo fronte basta leggere i bollettini medici dei vari pronto soccorso del nostro Paese relativi ad ogni 1° gennaio, per avere davanti agli occhi resoconti simili a quelli di una giornata di guerra), ma sono anche profondamente dannose per gli animali (domestici e selvatici).

Infatti, come ben sanno coloro che possiedono un animale, le esplosioni di petardi che accompagnano i festeggiamenti di fine anno riescono a terrorizzare gli animali, ai quali i proprietari arrivano anche a somministrare tranquillanti.

La Domusconsumatori, nel suo appello, ha anche precisato che il divieto di lanciare petardi, fuochi di artificio ecc. sarebbe andato a beneficio della spesa pubblica (come risparmio sui costi per interventi che non vengono effettuati, come quelli medici, per esempio), generando un rafforzamento della legalità (molte volte i prodotti pirotecnici vengono acquistati fuori dal mercato legale) nonché tutelando la quiete degli animali.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Rinnovata la convenzione con Poste italiane

Poste italiane e Coram hanno stipulato un nuovo accordo che offre agli amministratori, iscritti al Registro nazionale Confedilizia, una serie di agevolazioni sui servizi offerti da Poste SpA.

I vantaggi per gli amministratori sono subordinati all'acquisto di almeno due prodotti tra quelli *Banco Posta* (in alternativa tra: Conto In Proprio Web, Conto In Proprio Condominio, Conto In Proprio Pos, Conto In Proprio No Profit, 3 mesi di canone rimborsati); *Poste mobile* (in alternativa tra: PM Ufficio Infinito 3GB; PM Ufficio 700; PM Ufficio 300); *Poste assicura*; *Poste e-com* (Rol Prepagata, con uno sconto del 75% sui servizi di stampa e imbustamento); *Posteitaliane MGSL* (Express box, 24% di sconto e/o Export box 4% di sconto); *Poste* (catalogo prodotti PostelOffice).

Informazioni sul testo completo della convenzione presso la Sede centrale della Confedilizia e presso gli uffici Posteimpresa.

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Proposta di legge per lavori di cura familiare

L'articolo 24 del decreto-legge 6.12.'11, n 201, come convertito, in materia di accesso delle lavoratrici alla pensione di vecchiaia, nonché di concessione di contributi previdenziali figurativi per il riconoscimento dei lavori di cura familiare, è oggetto di in una proposta di legge sottoscritta da alcuni deputati del Pd, prima firmataria Gnechci.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica, competenza del giudice amministrativo

La materia dell'edilizia residenziale pubblica rientra nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Ciò "in quanto sono attribuite al predetto giudice, in via generale, tutte le relative controversie incidenti sul rapporto concessorio di beni pubblici (tra i quali rientrano gli alloggi di edilizia residenziale pubblica), anche se involgenti diritti soggettivi".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. I ter), con pronuncia n. 8925 del 16.10.'13.

Nuovo strumento per contrastare l'abusivismo negli alloggi E.R.P

Dalla risposta del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Giovannini, ad un'interrogazione presentata dai deputati Zardini e Rotta (Pd), si apprende che con l'ausilio della banca dati dell'Inps, accedendo alla parte che riguarda la contribuzione versata dai lavoratori dipendenti ed autonomi nonché l'indennità di cassa integrazione e guadagni e di disoccupazione, sarà più agevole individuare le dichiarazioni mendaci o comunque volte ad ottenere l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica o l'attribuzione di un canone inferiore rispetto al dovuto.

Per avviare questa procedura è necessario che ogni ente regionale di edilizia residenziale pubblica stipuli una convenzione con l'Inps e sottoponga la stessa all'esame del Garante per la protezione dei dati personali.

Giurisprudenza ordinaria o amministrativa - Giurisdizione del giudice amministrativo - Dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici

In tema di dimissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici, l'art. 5 del d.l. n. 351 del 2001, conv. in legge n. 410 del 2001, nel riconoscere in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto di detti beni al prezzo determinato dai commi 7 e 8 del medesimo articolo, pari al prezzo di mercato diminuito del trenta per cento, ed escludendo tale riduzione per gli immobili di pregio, rappresenta il risultato di un bilanciamento di interessi che il legislatore ha compiuto fra l'aspirazione di conduttori dei suddetti immobili ad acquistare ad un valore inferiore a quello di mercato e le esigenze degli enti previdenziali di non svendere proprietà prestigiose; ne consegue che il decreto con cui il Ministro dell'economia individua gli immobili di pregio presenta un contenuto di discrezionalità pubblicistica, a fronte del quale i conduttori delle unità interessate vantano un interesse legittimo tutelabile dinanzi al giudice amministrativo.

Cass. civ., sez. un., 16 luglio 2012, n. 12106, Giuntoli ed altri c. Inail

EBINPROF

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

È on-line il sito dell'Ebinprof

È on-line il sito dell'Ebinprof (indirizzo www.ebinprof.it) dove è possibile reperire ogni utile informazione sull'attività che svolge l'ente, sulle sue finalità e sulle novità collegate al comparto.

Sempre dalle pagine del sito è possibile scaricare i bandi (con annesse locandine e modulistica) per le borse di studio relative all'anno accademico 2013-2014 (cfr. *Cn dic.* '15). Nell'*home page*, poi, si possono leggere due Speciali dedicati l'uno alla premiazione degli studenti dell'anno scorso e l'altro alla premiazione dei portieri meritevoli.

"Segnala il tuo portiere preferito"

Come ogni anno, c'è la possibilità di segnalare 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 info@ebinprof.it), il nome di un portiere al quale si vorrebbe far attribuire un riconoscimento per la sua anzianità di servizio o perché si è particolarmente distinto dal punto di vista professionale attraverso atti di altruismo, di assistenza, di solidarietà. Per ovvi motivi, non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative ai portieri premiati nelle precedenti edizioni.

Ai portieri prescelti, che saranno - nella prossima primavera - invitati a Roma per la premiazione, verrà consegnata una targa di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio (ogni utile informazione in merito può essere richiesta sempre alla segreteria dell'Ebinprof, al numero sopra riportato).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ruolo proprietà agricola Il problema del cuneo fiscale

L'ultimo numero (n. 11/'15) del periodico "Nuova Proprietà fondiaria" reca - oltre ad una esaustiva nota di Achille Colombo Clerici, presidente dell'Associazione territoriale Confedilizia di Milano e Vicepresidente confederale, sugli aspetti problematici delle tasse sui servizi - un approfondito articolo di Giuseppe Visconti sul ruolo della proprietà agricola e un completo esame dell'irrisolto problema del cuneo fiscale scritto dal Presidente nazionale della Proprietà fondiaria Ugo Dozzio Cagnoni.



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Termine prelazione beni culturali

"Ai fini del rispetto del termine stabilito dalla legge per l'acquisto dei beni culturali in via di prelazione rileva non già la data di adozione, bensì quella di notifica del provvedimento, avendo la stessa natura recettizia".

Lo ha stabilito il Tar Umbria (Perugia), con sentenza 10.4.'15 n.221, Pres. Durante, Est. Fantini.

La decisione è pubblicata per esteso sulla rivista *Giurisprudenza di merito* (n. 11/'15).

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

Property day sotto la Lanterna

Grande affluenza di pubblico presso il Palazzo della Commenda di Genova in occasione della celebrazione del *Property day* 2015. L'evento – indetto dall'Uiipi e ospitato, per quest'anno, dall'Associazione della proprietà edilizia del capoluogo ligure – è volto a ricordare che la proprietà costituisce un basilare diritto dell'uomo e, infatti, si celebra in concomitanza con l'adozione, da parte dell'Assemblea delle Nazioni Unite, della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo del 1948.

Ha fatto gli onori di casa il Presidente della Confedilizia di Genova, Vincenzo Nasini, che ha avviato i lavori della tavola rotonda prevista per l'occasione. Gli interventi programmati hanno avuto come protagonisti il Presidente dell'Uiipi Paradias, il Coordinatore del Comitato tassazione dell'Uiipi, Tassos Vappas, e prof. Gianni Marongiu e il Segretario generale della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa (in sostituzione del Presidente confederale, impossibilitato ad intervenire).

Il Parlamento europeo approva la Direttiva mutui definitivamente

Approvata definitivamente dal Parlamento europeo la Direttiva sui contratti di credito per la proprietà ad uso residenziale, la cosiddetta "Direttiva Mutui". L'Uiipi, che ha seguito sin dall'inizio i lavori di questo provvedimento, ne saluta con soddisfazione l'approvazione e auspica che il Consiglio adotti formalmente il testo accelerando, in tal guisa, il processo per una maggiore tutela dei cittadini europei nel comparto dei mutui fondiari.

Il testo della Direttiva appare equilibrato in quanto, da una parte protegge i consumatori dall'utilizzo eccessivo dell'istituto dell'ipoteca e, dall'altra, autorizza il ricorso a strumenti finanziari meno aggressivi, come il "Buy to Let" nel Regno Unito e in Irlanda, nonché mutui a lungo termine, con un tasso d'interesse fisso, che sono alla base della forte stabilità di alcuni mercati dei mutui medesimi, come quello tedesco. La regolamentazione adottata dall'Ue ha un approccio pragmatico, che consente agli Stati membri di mantenere lo *status quo* sulle misure di rimborso anticipato. Ciò si è reso possibile anche in ragione delle complesse trattative felicemente concluse tra le istituzioni e i vari soggetti interessati.

Sarà ancora necessario lavorare a livello nazionale affinché sia garantita la corretta interpretazione della Direttiva e una precisa trasposizione della stessa nel nostro ordinamento di ciascuno degli Stati membri dell'Ue.



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

Convegno a Trani

Si è svolto a Trani un convegno di presentazione dell'Anbba. Il convegno si è svolto alla presenza dell'assessore regionale al turismo, prof.ssa Silvia Godelli, del Presidente nazionale Anbba, dott. Marco Piscopo e con il supporto dell'assessore al turismo della città di Trani, dott. Fabrizio Sotero.

Tra gli argomenti dibattuti, grande spazio è stato impegnato dalle novità della nuova legge regionale che regola l'attività dei Bed & Breakfast.

L'Anbba alla Fiera Fitur di Madrid

L'Anbba parteciperà, con un proprio stand all'interno del padiglione Enit Italia, alla Fiera Fitur "Feria Internacional de Turismo" (Madrid 22 - 26 gennaio 2014).

Sono quasi 177 i *tour operator* spagnoli con i quali l'associazione è in contatto.

Il 25 gennaio l'Anbba incontrerà gli operatori presenti all'esposizione.

CLASSAMENTO VARIAZIONI IN MINUS

Decisioni della Commissione tributaria di primo grado di Genova

Incoerenza delle attuali categorie con lo stato degli immobili per sopravvenute variazioni intervenute dall'epoca censuaria del 1959 alla data odierna.

... deve considerarsi che, come risulta ampiamente dimostrato in atti, la cat. A/1 non è più coerente con lo stato dell'immobile de quo, anche per il decadimento delle caratteristiche iniziali: infatti l'immobile de quo non ha più la portineria, l'ascensore ed il riscaldamento sono quelli d'origine, è prospiciente ad un'arteria intensamente trafficata con alto inquinamento acustico ed atmosferico, la residenza è stata sostituita da uffici, laboratori, esercizi pubblici e commerciali in genere; pertanto l'immobile de quo riveste attualmente le caratteristiche di civile abitazione. Come riconosciuto dalla stessa Corte di Cassazione (sent. 22557/2008) le caratteristiche possono cambiare nel tempo... va confermato il classamento proposto dalla parte in sede di variazione Docfa (*sentenza 57/20/13 del 19.12.12*).

Carenza di motivazione con appello a generici richiami di estimo per giustificare l'alta percentuale di categorie A/1 nel genovesato senza considerare le mutate condizioni urbanistiche e di utilizzo.

... la Commissione... rileva che effettivamente l'avviso di accertamento non fornisce motivazioni circa la variazione operata dall'Agenzia, che si è richiamata genericamente alle disposizioni vigenti che regolano le operazioni dell'estimo catastale, fondate su metodologie comparative, e senza neppure indicare che tipo di comparazione ha fatto... anche la giurisprudenza di Cassazione avvalorata la tesi di parte ricorrente riguardo alla appropriata valutazione che deve essere effettuata sulle mutate condizioni sia di contesto urbanistico, sia di "comodità" o "signorilità" considerate in senso evolutivo con le mutate tecnologie ed i nuovi sviluppi scientifici. Ormai ascensore, riscaldamento centrale e doppio bagno sono caratteristiche ricorrenti anche in immobili non signorili (*sentenza 51/10/13 del 24.09.12*).

Richiamo della Commissione al pregiudizio degli uffici a riconoscere un declassamento in minus

... la Commissione rileva che la cessazione degli effetti, conseguente alla variazione in minus del classamento, è possibile, posto che le caratteristiche di signorilità possedute dall'immobile sin dall'origine non sono limitate nel tempo ed hanno un valore oggettivo stimabile in qualunque momento a prescindere dall'epoca di edificazione del fabbricato... la commissione rileva che non si devono anteporre le condizioni che hanno originariamente contraddistinto la categoria dell'unità immobiliare (A/1) e non deve essere posta alcuna pregiudiziale alla variazione in diminuzione del classamento dell'immobile (A/2) perché nel tempo gli elementi che lo caratterizzano possono variare tanto in più quanto in meno... ritiene che debba essere ridotto il classamento posto che in questa specifica fattispecie l'originario ed ottimistico classamento della categoria A/1 non ha più ragione di esistere (*sentenza 37/13/13 del 28.01.2013*).

Carenza di motivazione, assenza di sopralluogo e confronto da parte dell'ufficio che nella fattispecie non voleva riconoscere la diminuzione della categoria catastale.

... la Commissione... osserva in particolare che l'Agenzia del Territorio non ha motivato con riferimenti specifici, certi e precisi le caratteristiche assegnate all'immobile in questione, ma ha fatto riferimento a determinate circolari... conferma le osservazioni di parte ricorrente in merito alla carenza del processo logico e la metodologia seguita dall'Ufficio ai fini valutativi... il ricorso merita accoglimento e definisce la categoria con la categoria A/3... (*sentenza n. 314/13/12 del 20.09.2012*).

a cura del geom. Carlo Scaniglia
(Ape Genova)

Contributo al benessere

Un diritto importante in una società libera è quello di essere tutti liberamente tenuti a contribuire al benessere della società. Tuttavia, se questo deve accadere, deve anche essere possibile che la condizione di tale società sia resa nota a tutti, e ognuno deve potersi esprimere liberamente al riguardo.

Peter Forsskål

XIII Conferenza organizzativa incentrata sulle novità normative



È stata dedicata soprattutto all'analisi delle più recenti novità normative – in relazione ai connessi adempimenti delle Sedi locali – la tredicesima edizione della Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia. Pochi giorni prima dell'appuntamento annuale dei quadri dirigenti della Confederazione, infatti, il Consiglio dei ministri aveva approvato alcune importanti disposizioni – molto attese e pervicacemente richieste dalla Confedilizia nei mesi passati – in materia di condominio e di certificazione energetica. Disposizioni, trattate in altra parte di questo numero del notiziario, finalizzate da un lato a correggere alcune incongruenze della riforma della disciplina condominiale (in materia, in particolare, di corsi per amministratori e di Fondo per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni) e, dall'altro, ad eliminare dal nostro ordinamento l'abnorme sanzione della nullità dei contratti di locazione e di compravendita ai quali non fosse allegato l'attestato di prestazione energetica.

Le disposizioni sopra citate sono state trattate sia nell'intervento introduttivo del Segretario generale (quest'anno il Presidente confederale non ha potuto partecipare alla riunione perché impossibilitato a recarsi a Roma) sia dal dott. Antonio Nucera, che ha anche risposto ad alcuni quesiti formulati dai rappresentanti delle Associazioni territoriali.

Successivamente, il Segretario generale ha fatto il punto sulle azioni richieste alle Associazioni – oltre che alla Sede centrale – ai fini dell'attuazione della riforma del Catasto, prevista da un disegno di legge delega tuttora all'esame del Parlamento.

E' stata poi la volta dell'intervento del rappresentante di Poste italiane (ing. Enrico Pagani), che ha illustrato i termini della nuova convenzione stipulata fra Confedilizia e Poste in favore degli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori.

I lavori sono proseguiti con la messa a fuoco di tutti gli aspetti operativi dell'attività della Confedilizia in materia condominiale e, in particolare, di assistenza agli amministratori del proprio condominio. Sono intervenuti su questi temi l'avv. Vincenzo Nasini e l'avv. Paolo Scalettaris.

Si è poi parlato di *Rent to Buy*, con le relazioni del prof. Vincenzo Cuffaro e dell'avv. Pier Paolo Bosso. Argomento sul quale si è sviluppato un interessante dibattito da parte dei presenti, vista la grande attualità del tema e la necessità di esplorarne alcuni aspetti ancora non adeguatamente affrontati da alcuno.

L'ultimo dei principali argomenti trattati nel corso della Conferenza è stato quello delle novità normative contenute nella legge di stabilità, con particolare riguardo all'istituzione della Iuc, la nuova imposta locale che racchiude in sé la vecchia Imu e le nuove Tasi e Tari (si veda la Tabella illustrativa pubblicata su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*).

Un intervento alla Conferenza è stato svolto anche dal Presidente dell'Agiai (convenzionata con la Confedilizia), geom. Tommaso Mongiovi.

Nota della Confedilizia sulla conferenza stampa del Presidente del Consiglio

Rispondendo, nel corso della conferenza stampa di fine anno, a una domanda relativa alla tassazione della casa, il Presidente del Consiglio Letta ha sostenuto che «nei prossimi anni, rispetto a com'era prima del 2015, il peso, il carico sarà inferiore». Risulta chiaro dal contesto dell'intervento che il Premier si è riferito solo all'abitazione principale, la cui tassazione risulterà, come gettito, nel 2014 – ma solo nel 2014, dato che un limite all'aliquota della Tasi è previsto solo per quest'anno – effettivamente inferiore a quello precedente al 2015. Resta invece fermo – e lo confermiamo – che, sulla base della legge di stabilità nella sua versione definitiva, il carico fiscale sugli immobili sarà nel 2014 di 25,7 miliardi di euro nel caso in cui tutti i Comuni applichino l'aliquota minima della Tasi, e addirittura di più di 28 nel caso in cui i Comuni applichino l'aliquota massima. In entrambi i casi, quindi, con un aumento sia rispetto al 2015 sia rispetto al 2012. Se poi il Governo dovesse – come risulta da un comunicato stampa – accedere alle richieste dei Comuni ed aumentare dal 2,5 al 3,5 per mille l'aliquota massima della Tasi e dal 10,6 all'11,4 per mille la misura massima dell'insieme di Imu e Tasi, il gettito relativo supererebbe – atteso che nella richiesta dei Comuni è implicita la loro intenzione di arrivare comunque al gettito massimo possibile – la cifra record di 30 miliardi, pari a più del triplo di quanto era dovuto ai fini Ici nel 2011, e cioè solo tre anni fa. In questo caso, la Confedilizia e le altre organizzazioni che si sono espresse contro gli ulteriori aumenti di tassazione della casa che norme in questo senso consentissero, sarebbero costrette ad azioni che rendano chiaro al Governo, alla classe politica e all'opinione pubblica che non si può, ogni volta che c'è da sopperire a richieste di spesa dei Comuni, gravare ulteriormente sugli immobili, dopo che gli aumenti imposti a partire dal 2012 con le rendite Monti hanno portato l'Italia ad essere il Paese europeo nel quale l'immobiliare è il settore più tassato di ogni altro.

Delibere Imu entro il 28 febbraio

Il Ministero dell'interno – con decreto 19.12.'13 – ha differito al 28.2.'14 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per quest'anno da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come la Iuc e le sue componenti Imu, Tasi e Tari), compresa l'addizionale comunale all'irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 28 febbraio, hanno effetto dall'1.1.'14.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (2)

Torino

La burocrazia piemontese si comportava come un padre, che esige di vedere i conti, tiene lontani dagli eccessi i figli ambiziosi e inesperti, li induceva all'onesta, ai limiti e alla giusta valutazione della realtà effettiva.

(da: G. Piovene,
Viaggio in Italia,
Baldini-Castoldi ed.)

Matteo Renzi e la prima casa

Il più grosso problema riguarda la crisi edilizia, generata e aggravata dalla tassazione degli immobili con una mini patrimoniale, che ora Renzi dice di voler reintrodurre sulla prima casa. Rispondere alle agitazioni "dei forconi" trattandole come mere questioni di ordine pubblico è un grosso errore.

F. Forte, *il Giornale*
15.12.'13

ITALIAOGGI

Ogni mercoledì
la sentenza
della settimana
a cura di
Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

Garage comune, uso turnario

“La delibera assembleare che, in considerazione dell’insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condòmini, preveda (ha stabilito la Cassazione nella sent. n. 12485/12, inedita) il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l’area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l’art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell’uso della cosa comune da parte dell’assemblea”. Il Supremo Collegio ha aggiunto che la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell’impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l’utilizzazione, da parte degli altri condòmini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell’art. 1158 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l’avvicendamento nel godimento o da indurre all’incertezza del suo avverarsi.

Amministratore e rappresentanza

“In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell’ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell’assemblea, nelle forme di cui all’art. 1129 cod. civ., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore”. Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza (inedita) n. 14599/12.

Prorogatio dell’amministratore

“In tema di condominio negli edifici, la «prorogatio imperii», dell’amministratore – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell’interesse del condominio alla continuità dell’amministrazione – si applica (ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 18660/12, inedita) in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell’opera dell’amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all’art. 1129 cod. civ., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina. Ne consegue che l’amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua a esercitare legittimamente, fino all’avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l’accertamento di detta «prorogatio» rimesso al controllo d’ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale”.

Deliberazioni

“L’art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 15, recante norme per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dopo aver previsto la possibilità per l’assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate dispone tuttavia, che resta fermo il disposto che vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell’edificio inservibili all’uso e al godimento anche di un solo condòmino, comportandone una sensibile menomazione dell’utilità, secondo l’originaria costituzione della comunione. Ne deriva che è nulla la delibera, la quale, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie, relativa all’installazione di un impianto di ascensore nell’interesse comune), sia lesiva dei diritti di un condòmino sulle parti di sua proprietà esclusiva, e la relativa nullità è sottratta al termine di impugnazione previsto dall’art. 1137, ultimo comma, cod. civ. potendo essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condòmino che abbia espresso voto favorevole”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12950/12, inedita).

Legittimazione del condòmino

“In ipotesi di edificio in condominio, tutti i condòmini, e non soltanto quelli che siano proprietari delle porzioni esclusive direttamente prospettanti verso le costruzioni che violano le distanze legali, sono legittimati (ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 21486/12, inedita) ad agire per far valere il rispetto delle disposizioni sulle distanze, le quali mirano a salvaguardare i fabbricati considerati nella loro interezza”.

Legittimazione dell’amministratore

La deliberazione dell’assemblea di condominio, relativa alla ratifica della costituzione nel giudizio di cassazione nonché della proposizione del ricorso incidentale da parte dell’amministratore, operando soltanto per la rispettiva fase del procedimento, non sana la mancanza della preventiva autorizzazione assembleare concernente l’appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di primo grado, con conseguente nullità della decisione, che su tale gravame si sia pronunciata, e passaggio in giudicato della prima sentenza per difetto di valida impugnazione. Sentenza (inedita) n. 15838/12 della Cassazione.

Morosità del conduttore e gravità dell’inadempimento

“La circostanza che il conduttore in mora di un immobile ad uso non abitativo adempia la propria obbligazione dopo che il locatore abbia domandato la risoluzione del contratto, non può essere tenuta in considerazione (Cassazione, sent. n. 18500/12, inedita) al fine di stabilire se l’inadempimento abbia il requisito della «gravità», di cui all’art. 1455 cod. civ.; al contrario, la circostanza che l’inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell’accoglimento della suddetta domanda di risoluzione”.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

LOTTA CONTINUA

L’Avvenire e il contante

Mi riferisco all’articolo comparso su *Avvenire* dal titolo “Ora l’affitto è tracciabile”.

Questa Confederazione apprezza l’intento di combattere l’evasione fiscale anche nel settore immobiliare. Ma, a volte, una ispirazione illuminista impedisce di valutare ogni norma (nel caso specifico, quella – art. 1, comma 50, legge n. 147/13 – che obbliga al pagamento dei canoni solo a mezzo di sistemi tracciabili) in tutti i suoi risvolti.

Nel far rilevare, anzitutto, che la maggior parte dei canoni dei contratti di locazione regolari viene già corrisposta tramite bonifico (tant’è che i contratti tipo della Confedilizia non prevedono più la consegna dei contanti al domicilio del locatore), è invero dubitabile che chi è aduso (sia locatore, sia conduttore) a contratti irregolari, cambi modo di comportarsi in funzione della citata norma, per di più priva di sanzioni proprie (rimangono solo quelle amministrative comuni per i pagamenti irregolari) e quando ne sono invece già da tempo previste di severissime (D. Lgs. vo n. 25/11).

Diversamente, l’obbligo di pagare con sistemi tracciabili complicherà la vita a locatori e conduttori in regime locativo regolare, ma che – per comodità – sono soliti corrispondere e ricevere il canone in contanti: locatori e conduttori che, pur in esiguo numero, appartengono comunque a categorie deboli degli uni e degli altri – con particolare riferimento agli immigrati ed agli anziani – e che saranno ora costretti ad aprire un conto in banca solo a questo scopo e, naturalmente, con relative (inutili) spese.

In sostanza, la norma ora introdotta non contribuirà – riteniamo – a sconfiggere l’evasione, ma complicherà – di certo – la vita dei contraenti la locazione in regime regolare.

Ringrazio per l’attenzione e per l’ospitalità, volentieri cogliendo l’occasione per porgere distinti saluti.

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

CONFEDILIZIA

l’organizzazione in grado
di assistere condòmini
e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

FORTI DEI NOSTRI VALORI, CONTINUIAMO LA NOSTRA BATTAGLIA

La proprietà vive un momento difficile. All'invidia sociale si è – in molti, crescenti – sostituito l'odio sociale. Il Parlamento risente di questo ambiente (non generalizzato, ma ben radicato). Il civile principio che si deve tassare il reddito di un bene, e solo il reddito (sempre che ci sia), appare superato, benché costituzionalmente protetto. Ora, lo Stato sembra non accontentarsi più del reddito, vuole il patrimonio. L'invocazione di alcuno (prendeteci il 100 per cento del reddito, ma del reddito), sembra anch'essa superata. Si vuole tassare il valore dei beni (a parte che non sia neanche individuato correttamente, ma – invece – a casaccio: certe volte all'insù e altre all'ingiù). La stampa oligopolista, in mano alla finanza, chiede – per il Catasto – di allineare i valori, per tassarli. Varato su base reddituale in tempi civili (quelli dell'appena nato Stato unitario), avrà ora anche un valore per ogni unità immobiliare, oltre la rendita (che misura – o dovrebbe misurare – il reddito). L'Europa (della finanza) è anch'essa allineata: si vuole scoraggiare il risparmio privato dall'investimento immobiliare. Le tasse più inique, per premere su tale tipo di investimento, vengono varate: da ultimo, s'è pensato perfino allo sfitto involontario. Si teorizza – anche da cattedre di costituzionalisti ritenuti insigni – il “tributo ablativo”, assegnando all'imposizione fiscale un'incostituzionale funzione di esproprio surrettizio (e quindi senza indennizzo) e, comunque, di redistribuzione (socialista) della ricchezza. Che si definisce – ipocritamente, in mala fede – tale, anche quando non la si può realizzare sul mercato come spesso capita ai nostri tempi (e quindi, ricchezza non è). S'invoca la progressività fiscale (costituzionalmente legata ai redditi) addirittura anche per i tributi reali, volutamente ignorando che, per la forte progressività del nostro sistema fiscale, il 10 per cento della popolazione con redditi più elevati contribuisce già per più del 50 per cento all'intero gettito delle imposte. La stampa confindustriale pretende di dettare Po.d.g. del Consiglio dei ministri, e predica di tutelare (cioè di favorire fiscalmente) “imprese e lavoro”, come se ogni investimento non creasse lavoro. Impone il concetto – a chi vuol crederci, solo per “far cassa” – che quella immobiliare è una ricchezza statica, a bella posta ignorando – com'è di comune conoscenza – la sua componente dinamica.

Pur in questo panorama (tetro, a volte barbaro – come per lo sfitto involontario – o incivile,

come per la tassazione a valore prescindendo dal reddito) la proprietà si difende, forte dei valori (di libertà e di indipendenza) che da sempre – come ha lasciato scritto von Mises – presidia. Le battaglie condotte hanno evitato pericolose svolte, altri pericoli sono stati – anche nel silenzio dei colloqui riservati – ridimensionati. Presentando, per gli 80 anni della nostra Associazione di Genova, una pubblicazione dell'indimenticato (e indimenticabile) avv. Giovanni Forcheri, scrivevo: “La pubblicazione passa in rassegna le traversie di sempre, ricorrenti. Evidenzia fatiche, entusiasmi e scoraggiamenti: ieri, ancora una volta, come oggi. Ma l'importante, alla fine, è questo: che nonostante tutto, la proprietà edilizia è sempre sopravvissuta, nei suoi singoli esponenti e nel suo – valido e vitale – associa-

zionismo. Sopravvissuta nonostante incomprensioni (e, qualche volta, anche «persecuzioni»), ad assicurare la propria presenza e funzione”.

Queste parole, sono valide ancora oggi, appena celebrati – nel 2013 – i 150 anni della Confedilizia. Celebrando l'avvenimento, siamo andati ad altri tempi, nei quali la funzione della proprietà – pur con ricorrenti difficoltà – era più riconosciuta, tempi nei quali si respirava aria più pura (e ben più pulita). Le nostre Associazioni territoriali ne sono la prima testimonianza. E perché quell'aria ritorni, ci battiamo giorno per giorno, con la forza della volontà, ma soprattutto con la forza di credere nei valori – intramontabili, generali e non corporativi – nei quali crediamo.

c.s.f.

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

CASTELLO DI LERCARO (AL)

Il maestoso castello (con imponente torre quadrangolare) di Lercaro è visibile anche dall'autostrada Gravellona Toce-Voltri. Eretto intorno al XIII sec. a dominare la piana sottostante, prende nome dalla famiglia genovese che ne ebbe la proprietà fino a che venne legato “ai poveri” e quindi adibito agli anziani bisognosi del comune di Ovada. Venne poi chiuso e dismesso, per gli alti costi di gestione. “Oggi è pericolante e inagibile, la facciata è molto danneggiata e gran parte del tetto è crollato” (segnalazione a “Il giornale dell'arte”, n. 337, dicembre '13). L'asta per la vendita è andata deserta.

1

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

Le 30 province più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente
rapporto iscritti/popolazione

Piacenza
Parma
La Spezia
Genova
Bolzano
Belluno
Trieste
Forlì-Cesena
Grosseto
Rimini
Savona
Milano
Bologna
Udine
Lodi
Arezzo
Pisa
Imperia
Firenze
Sassari
Novara
Bergamo
Perugia
Rovigo
Como
Modena
Asti
Alessandria
Gorizia
Varese

“AFFITTI D'ORO”, SCONCERTANTE SORPRESA

Sconcertante sorpresa nel provvedimento sui cosiddetti “affitti d'oro”. Il decreto legge pubblicato in Gazzetta interviene infatti sulla legge n. 137/15 senza recare alla stessa alcuna modifica, come lasciava invece intendere il comunicato della Presidenza del Consiglio del 27 scorso che conteneva l'espressione di riferimento “affitti d'oro”. Sulla base del testo approvato dal Governo le amministrazioni dello Stato, le regioni e gli enti locali nonché gli organi costituzionali nell'ambito della propria autonomia potranno recedere da tutti i contratti di locazione in corso in Italia e non solamente da quelli particolarmente onerosi. Il recesso – sempre secondo il testo varato dal Governo – potrà infatti essere esercitato senza alcuna motivazione, purché entro il 30.6.'14 e a valere per 180 giorni dopo l'invio del preavviso relativo.

“Si tratta – ha dichiarato il Presidente confederale – di un intervento autoritativo di una gravità estrema. Un conto è infatti recedere da locazioni gravemente onerose e un altro è varare un recesso generalizzato e indiscriminato, rimesso alla discrezionalità di politici e burocrati così costituendo eventualmente anche un invito ad atti di corruzione. Siamo in presenza di uno sconvolgimento di principi fondamentali dello Stato di diritto che neanche lo Stato autoritario aveva mai tentato di porre in essere. Abbiamo fiducia che il Parlamento interverrà per riportare la facoltà di recesso dai contratti delle P.A. ai casi ed ai motivi ai quali si è sempre fatto riferimento e coi quali la si è giustificata. In mancanza, sarà necessario ricorrere ad uno scrutinio di legittimità costituzionale, che appare nell'esito scontato”.

Sforzo fiscale italiano al massimo (Fmi)



Significativo titolo per un documentato (e ragionato) articolo di Danilo Taino (*Corsera*, 29.12.'13). La sostanza è questa: che il Fondo monetario italiano ha appena pubblicato uno studio (di Riccardo Fenocchietto e Carola Pessina) che indica che l'Italia è ai massimi livelli di "sforzo fiscale" (tax effort). In pratica "spazi per aumentare il carico delle tasse non ce ne sono più", chiosa Taino.

Due annotazioni, da parte nostra. **La prima.** Sforzo fiscale italiano allo 0,99, in assoluto il più alto tra i 150 Paesi considerati: Francia 0,98 ad esempio, Germania 0,84, Gran Bretagna 0,86, Spagna 0,82, Stati Uniti 0,71, Svizzera 0,70; l'Italia batte persino i più esosi, i Paesi nordici: Danimarca e Finlandia 0,97, Svezia 0,98, Norvegia 0,92). Oltretutto, i dati sono riferiti al 2011, prima delle rendite Monti, con relativa "tosatura". Sarebbe interessante sapere a che livello siamo ora e a che livello saremo dopo la nuova tosatura Letta del 2014.

La seconda. I grandi quotidiani oligopolisti (di industriali, banche, finanziari e così via) non hanno pubblicato questi dati. Sbandierano invece quelli dell'OCSE o, comunque, di altri istituti - per non dire di quelli dell'Europa (della finanza) - che continuano a picchiare sugli immobili, con un refrain inaccettabile, prima ancora che sospetto (all'evidenza). Perché mai? Vogliono lasciar credere che (a carico degli altri, naturalmente) c'è ancora spazio per tassare? Una domanda peregrina? Forse, perché dicono che da noi c'è libertà di stampa. Ed è vero, tanto che letto un giornale sono letti tutti...

Concludiamo auspicando che i citati (preziosi) ricercatori italiani proseguano la loro ricerca anche per gli anni prossimi. E che, magari, sappiano ricavare i dati italiani dello "sforzo fiscale" dei vari settori (immobiliare, manifatturiero e così via). Probabilmente, per l'immobiliare si è ultra vires...

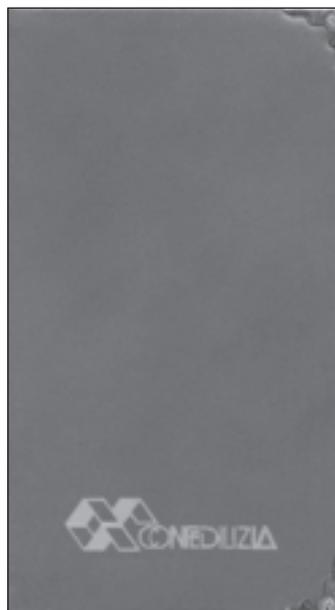
CONFEDILIZIA SERVIZI



Calendario da tavolo Confedilizia



Calendarietto tascabile Confedilizia



Calendario a muro



da la Repubblica, 22.12.'13

Libertà civile

La libertà civile consiste in questo, che ogni individuo onesto può vivere con sicurezza, obbedire alla propria coscienza, far uso della sua proprietà, e contribuire al fiorire della società.

Peter Forsskål

Agenda tascabile, disponibile in due versioni (rispettivamente, con indicazione dei legali aderenti al Coordinamento Confedilizia e degli amministratori immobiliari iscritti al Registro amministratori che hanno autorizzato l'inserzione del proprio nominativo)

DALLE RIVISTE...

**Irpef sullo sfitto involontario, misura iniqua e contraddittoria
Videosorveglianza e riforma del condominio
Durata e rinnovo dell'incarico di amministratore
Rendite catastali e capacità contributiva – Condizionatore e rumori**

Pietro Adami pubblica sulla *Rivista amministrativa* (n. 3-4/15) un articolo sul diniego di autotutela (notizia ed effetto)

Sull'attitudine alla contribuzione scrive un esemplare studio Gianfranco Gaffuri (*Rassegna Tributaria* n. 5/15)

Il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa giudica "una misura iniqua e contraddittoria" il ripristino della tassazione Irpef sugli immobili involontariamente sfitti, in un completo articolo ospitato dal *Corriere Tributario* (n. 44/15). La misura è stata suggerita dalla Confindustria.

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 11/15) Luigi Salciarini tratta della videosorveglianza alla luce della recente riforma del condominio.

Vincenzo Cuffaro tratta da par suo sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/15) l'argomento della durata e del rinnovo dell'incarico all'amministratore, trattando anche aspetti – come quello dell'opposizione al rinnovo dell'incarico dopo il primo anno - finora trascurati da molti altri autori. Altri articoli da segnalare: Carlo del Torre (Fondo lavori straordinari), Marilisa D'Amico (rendite catastali e capacità contributiva), Antonio Nucera (mediazione in condominio), Paolo Scalettaris (assemblea condominiale), Nino Scripelliti (Recesso del conduttore nelle locazioni non abitative). Sullo stesso numero della stessa rivista, articolo del Presidente confederale (che dirige la rivista stessa) di aggiornamento su problemi vari dell'immobiliare.

Sul n. 10/15 di *Crocevia* Gaetano Alborino approfondisce il tema dei poteri delle guardie giurate volontarie delle associazioni di protezione ambientale ed ittico-venatorie. Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Luigino Cancian sul rumore del condizionatore in relazione al possibile disturbo della quiete pubblica.

Per finire, *Giustizia civile*. Che nel suo numero 10/15 pubblica una nota a sentenza di Armando Fiorillo sul diritto del conduttore all'indennizzo ex artt. 34 e 35 L. n. 392/78.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IN G.U.
Emergenze ambientali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.12.'15, n. 289, il d. l. 10.12.'15, n. 136 contenente disposizioni urgenti dirette a fronteggiare emergenze ambientali e industriali ed a favorire lo sviluppo delle aree interessate.

Fonti rinnovabili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.12.'15, n. 294, il decreto 9.10.'15, n. 159 del Ministero dello sviluppo economico, con il "Regolamento concernente specifiche procedure autorizzative, con tempistica accelerata ed adempimenti semplificati, per i casi di realizzazione di impianti di produzione da fonti rinnovabili in sostituzione di altri impianti energetici, anche alimentati da fonti rinnovabili".

**PER NON
PERDERE
TEMPO**

*Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa*

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30

Il Sindaco di New York De Blasio giura e davanti alle tv paga 9 dollari per la registrazione dell'atto. Per i nostri Sindaci spreconi sarebbe un bell'inizio ma qua da noi si è solo scritto della Metro...

IMU, CONFEDILIZIA: SOLO IL 23% DEI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA APPLICA ALIQUOTE AGEVOLATE PER GLI AFFITTI A CANONE CALMIERATO

Nel 2013, aliquote Imu più basse in appena 27 Comuni su 117 e addirittura aliquota massima (10,6 per mille) in 22 casi

Solo 27 Comuni capoluogo di provincia su 117 – poco meno del 25 per cento – hanno stabilito per il 2013 un'aliquota per i contratti di locazione abitativa "concordati" (tecnicamente – secondo l'esatta dizione di legge – "contratti agevolati"), inferiore alla misura base del 7,6 per mille. È quanto ha segnalato la Confedilizia – in vista della scadenza per il versamento dell'imposta – sulla base dell'analisi delle aliquote pubblicate dai Comuni entro i termini previsti dalla legge. Nei 27 casi di aliquote speciali per i contratti a canone calmierato, comunque, il livello stabilito rimane notevolmente elevato, considerato anche che la base imponibile dell'imposta è cresciuta rispetto a quella dell'Ici – per effetto dei moltiplicatori catastali introdotti dal 2012 con la manovra Monti – del 60 per cento. Le aliquote fissate dai pochi Comuni "virtuosi", infatti, arrivano al 4 per mille solo in 7 casi (Bari, Cuneo, Massa, Piacenza, Pisa, Sassari e Vicenza). Negli altri 90 Comuni capoluogo di provincia, l'aliquota applicabile alle case affittate a canone più basso rispetto a quello di mercato è pari o superiore all'aliquota base del 7,6 per mille e – in ben 22 casi – addirittura è stata fissata nella misura massima del 10,6 per mille.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"I dati si commentano da soli. Ma il Parlamento, intanto, pensa solo ad inventarsi ulteriori aggravii, burocratici e non, a carico anche dei proprietari onesti, e cioè della stragrande maggioranza dei casi, come la scoperta di obbligare al pagamento dei canoni solo a mezzo delle banche, i cui costi – tra l'altro – ricadono proprio a carico specialmente degli inquilini più deboli, come immigrati e anziani. I Comuni, dal canto loro, mentre gridano all'emergenza abitativa per chiedere ulteriori soldi e pur avanti uno sfitto involontario dilagante per di più inverecondamente supertassato, preferiscono alloggiare i senzatetto in albergo piuttosto che rinunciare alla cassa facile dell'Imu e applicare aliquote più basse per i locatori che hanno accettato di affittare a canone calmierato rispetto a quello di mercato. E' difficile trovare casi più gravi di incoerenza e di cattiva spendita del pubblico denaro, sottratto a contribuenti in sempre maggiori difficoltà".

LOTTA CONTINUA
Libretto casa, un lusso...

Il caso dell'Emilia

Riferendosi a vari articoli apparsi su alcuni quotidiani, in occasione del terremoto in Campania, in cui si sosteneva la necessità di un libretto casa obbligatorio, il Presidente confederale ha dichiarato ai giornali in parola: "Terremoti, alluvioni e disastri idrogeologici van tutti bene a geologi e ad altre categorie professionali in genere, per chiedere l'urgente istituzione del libretto casa. Ma questo tipico esemplare di lavoro buroindotto ha già collezionato una serie di sentenze che lo bocciano, dalla Corte costituzionale al Consiglio di Stato. Anche la Regione Emilia Romagna, che lo aveva istituito, lo ha poi recentemente abrogato. È un lusso che il nostro Paese, e tantomeno la proprietà edilizia, non si può al giorno d'oggi assolutamente permettere. I problemi sono ben altri da quelli di far confezionare dai professionisti, a suon di onorari, fascicoli ripieni di documentazione già in possesso della pubblica amministrazione".

Taglia i costi per l'amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia

Legge di stabilità 2014, le novità di nostro interesse

Si segnalano di seguito le principali novità di interesse della proprietà immobiliare contenute nella legge di stabilità 2014 (l. 27.12.'13, n. 147). Alcune di esse (in materia di Iuc e di agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, acquisto di mobili e interventi per il risparmio energetico) sono illustrate in apposite tabelle pubblicate su questo stesso numero del notiziario. **“Tracciabilità” del pagamento dei canoni di locazione**

(Art. 1, comma 50)

Viene stabilito – in deroga alla norma che stabilisce in mille euro l'importo massimo consentito per i pagamenti in contanti, e quindi anche in caso di versamenti inferiori a tale somma – che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, ad eccezione di quelli relativi ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, siano corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, “in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità”. Ciò – prosegue la norma – “anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore”.

Si prevede, insomma, che per qualsiasi tipo di locazione (salvo, come detto, quelle degli alloggi Erp) – e quindi anche per quelle di breve durata (contratti transitori, per studenti universitari, turistici) – sia obbligatorio versare il canone tramite strumenti “tracciabili”, e quindi attraverso bonifici, assegni o altri strumenti bancari o postali (bancomat, carte di credito ecc.).

La norma – deve sottolinearsi – non prevede una sanzione in caso di sua violazione. Il collegamento della stessa con agevolazioni per proprietari ed inquilini – peraltro poco chiaro – risulta comunque scarsamente comprensibile, considerato che le agevolazioni in questione sono solitamente condizionate all'avvenuta registrazione del contratto, con assoluta irrilevanza, quindi, della modalità di pagamento del relativo canone.

Attribuzione ai Comuni di compiti contro l'evasione nelle locazioni

(art. 1, comma 49)

Viene prevista, “per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative” e l'attuazione delle norme sulle sanzioni “civiltistiche” contenute nel d.lgs. n. 25/11, l'attribuzione ai Comuni di “funzioni di monitoraggio” in relazione ai contratti di locazione, “anche previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali”.

L'art. 1130 del codice civile –

come sostituito dalla legge di riforma n. 220 del 2012 e come da ultimo modificato con il decreto-legge n. 145/13 (“Destinazione Italia”) – prevede infatti che l'amministratore di condominio debba curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente, tra l'altro, “le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio”.

Fondo mutui prima casa

(art. 1, comma 51)

Viene disposto – con riguardo al Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (previsto dalla legge n. 244 del 2007) – che con regolamento possano essere introdotte “particolari forme di intervento con riguardo alle famiglie numerose”.

Versamenti ai notai per trasferimenti immobiliari

(art. 1, commi 63-67)

Viene prevista una nuova funzione del notaio per atti relativi a beni immobili. In particolare, il notaio (o altro pubblico ufficiale) è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi nonché a titolo di tributi per i quali il notaio stesso sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti da egli ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'Autorità giudiziaria;

b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge n. 64 del 1954, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;

c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

Quanto sopra, in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. E' esclusa la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione e sono esclusi i maggiori oneri notarili.

Gli importi depositati presso il conto corrente di cui sopra costituiscono patrimonio separato. Essi sono esclusi dalla successione del notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono “assolutamente impignorabili” a richiesta di chiunque ed “assolutamente impignorabile” ad istanza di chiunque

è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio provvede “senza indugio” a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.

Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati con decreto ministeriale. Decreto da emanarsi entro il mese di aprile 2014 e che provvederà anche a definire termini, condizioni e modalità di attuazione delle disposizioni sopra riassunte. La previsione da ultimo illustrata appare essere la vera finalità della legge (invece presentata come diretta ad evitare, da parte dell'acquirente, il pagamento a perdere di somme non dovute in caso di precedente trascrizione di atti pregiudizievoli).

Norma su attestato energetico

(art. 1, comma 159, lett. a)

Viene previsto – con una disposizione che interviene su una norma modificata successivamente all'approvazione della legge di stabilità e quindi da coordinarsi – che le disposizioni sull'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica trovino applicazione solo a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto attuativo che dovrà provvedere a definire i contenuti dell'attestato stesso.

Ampliamento detrazioni ristrutturazioni, acquisto mobili e risparmio energetico

(art. 1, comma 159, lett. b, c e d)

Vengono modificate le regole relative a tempi e modalità di godimento delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, acquisto mobili e interventi per il risparmio energetico. Il quadro complessivo delle agevolazioni – che tiene conto anche di ulteriori modifiche contenute nel decreto-legge n. 151/13 – è pubblicato su questo stesso numero di *Confedilizia notizie*.

Rivalutazione beni di impresa

(art. 1, commi 140-147)

Viene prevista una possibilità di rivalutazione dei beni di impresa risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.'12 a beneficio di società di capitali e di tutti gli enti che svolgono attività commerciali. Dalla possibilità di rivalutazione sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 10%. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili.

Le imposte sostitutive devono essere versate in tre rate annuali di pari importo, senza pagamento di interessi, di cui la prima entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Rivalutazione terreni

(art. 1, commi 156-157)

Viene estesa la possibilità di determinazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola prevedendosi che per i terreni in questione posseduti alla data dell'1.1.'14, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30.6.'14; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 5%, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30.6.'14.

Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

(art. 1, comma 392)

In relazione alla possibilità di trasformare – su proposta del Comune – il diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree (legge n. 448 del 1998), viene

previsto che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà sia determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%.

Possibile riduzione detrazioni per oneri

(art. 1, commi 575-576)
Viene previsto che, qualora entro il 31.1.14 non siano adottati provvedimenti normativi di "razionalizzazione" delle detrazioni per oneri previste dal Testo unico delle imposte sui redditi (n. 917/86), "tenendo conto dell'esigenza di tutelare i soggetti invalidi, disabili o non autosufficienti", la misura della detrazione prevista per tali oneri - fra i quali figurano quello relativo agli interessi dei mutui per l'acquisto dell'abitazione principale e quello concernente le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, alla protezione e al restauro di cose vincolate - passi dal 19% al 18% per il periodo d'imposta in corso al 31.12.15 e al 17% a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.14.

Agevolazioni piccola proprietà contadina

(art. 1, comma 608)
Viene disposto che la norma (art. 10, comma 4, d.lgs n. 23/11) con cui è stato previsto che a partire dal 2014 siano soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie concernenti i trasferimenti immobiliari, non si applichi agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché alle operazioni fondiarie operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (Ismea), che restano quindi soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%.

Imposta di registro per trasferimento terreni agricoli

(art. 1, comma 609)
Viene stabilito che ai trasferimenti aventi per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale si applichi l'imposta di registro nella misura del 12%.

Istituzione della Iuc (Imu-Tasi-Tari)

(art. 1, commi 639-709 e 731)
Viene istituita l'imposta unica comunale (Iuc), composta dall'Imu, "di natura patrimoniale", dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e da una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per

i servizi indivisibili (Tasi), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (Tari), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Una tabella illustrativa delle principali regole della Iuc è pubblicata sul presente numero di *Confedilizia notizie*. Da segnalarsi, in più, che per l'anno 2014, viene attribuito ai Comuni un contributo di 500 milioni di euro finalizzato a finanziare la previsione di detrazioni dalla Tasi a favore dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa nonché dei familiari dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Slitta, infine, al 24.1.14 il termine per il versamento dell'Imu sull'abitazione principale per l'anno 2013, nei casi in cui lo stesso è dovuto (cfr. *Cn dic.* '13).

Imposta municipale secondaria dal 2015

(art. 1, comma 714, lett. b)
Viene rinviata dal 2014 al 2015 l'introduzione dell'imposta municipale secondaria prevista dallo stesso provvedimento che ha introdotto la versione originaria dell'Imu, mai entrata in vigore (d.lgs. n. 23/11, art. 11). L'imposta municipale secondaria è destinata a sostituire la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.

Deducibilità Imu da redditi di impresa e di arti e professioni

(art. 1, commi 715-716)
Viene previsto che l'Imu relativa agli immobili strumentali sia deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 30% nel 2015 e del 20% dal 2014, precisandosi che l'Imu è invece ineducibile dall'Irap.

Irpef sugli immobili non locati

(art. 1, commi 717-718)
Viene previsto - a decorrere dal 2015 - che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'Imu, concorra alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

La nuova disposizione deve porsi in collegamento con quella - di cui all'art. 41 del Testo unico delle imposte sui redditi - che dispone che "se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI, INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI

(Aggiornate alla luce della legge di stabilità e del decreto-legge "Milleproroghe")

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2015 = 96.000 euro
- dall'1.1.2016 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 50%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015 = 40%
- dall'1.1.2016 = 36%

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2014 = 10.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 50%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2015 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.1.2016 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015 = 50%
- dall'1.1.2016 = 36%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 30.6.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.7.2016 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 30.6.2015 = 65%
- dall'1.7.2015 al 30.6.2016 = 50%
- dall'1.7.2016 = 36%

INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2015 = 96.000 euro
- dall'1.1.2016 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2015 = 50%
- dall'1.1.2016 = 36%

Ancora sull'algoritmo

Su *Confedilizia notizie* abbiamo trattato più volte dell'utilizzo che oggi viene fatto dell'"algoritmo" dando conto di quanto riportato dalla stampa al riguardo (cfr., da ultimo, *Cn* lug.'15). Segnaliamo adesso altri casi - ripresi ancora una volta da articoli di giornali - per i quali si ricorre a questo tipo di procedimento sistematico di calcolo: per rimuovere le "foto senza veli" sui social network (*la Repubblica* 10.7.'15); per controllare conversazioni telefoniche ed email ai fini di prevenire possibili attacchi terroristici (*la Repubblica* 9.6.'15); per individuare un'eventuale predisposizione genetica a qualche malattia (*Panorama* 29.5.'15); per prevedere rivolte di piazza (*il Fatto Quotidiano* 5.6.'15); per misurare la "frustrazione" (*L'Espresso* 4.7.'15); per calcolare l'indice di obesità (*la Repubblica* 27.8.'15); per definire "l'impronta digitale di ciascun sito" Internet in modo da consentire una registrazione infinita di nuovi domini in rete (6.10.'15); per "calcolare la reputazione" (*BancaFinanza* ottobre '15); per prevedere l'eventuale presenza di reperti archeologici in caso di scavi (*Il Sole 24Ore* 24.11.'15). Occorre poi sottolineare che il procedimento in questione è anche utilizzato per verificare la correttezza delle coordinate bancarie e, da parte dell'Agenzia delle entrate, per il trattamento delle informazioni "scudate". E' notizia recente, infine, che la procura di Roma ha aperto un'inchiesta per il reato di falso in atto pubblico nei confronti di alcuni funzionari dell'Agea, l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura, i quali - secondo l'accusa - avrebbero modificato i criteri dell'algoritmo posto a base del calcolo delle quote latte per "schivare le responsabilità contabili" in cui rischiavano di incorrere per gli errori commessi nell'applicare le sanzioni. Dall'indagine sarebbe emerso, in particolare, che l'algoritmo, così come modificato, calcolava che una mucca era in grado di produrre latte "fino a 82 anni" (*Corriere della Sera* 18.11.'15). E dire che ora - come fatto notare già in altre occasioni - si vorrebbe fare con gli algoritmi anche il nuovo Catasto.

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI**
Rivolgersi alla Confedilizia

Lo scadenario 2014 del datore di lavoro domestico

10 Gennaio 2014 - Venerdì

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 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.

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

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 2013, 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 2014 - 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 gennaio-marzo 2014.

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 2014 - 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 aprile-giugno 2014.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Con-

tratto 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 2014 - Venerdì

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 2014.

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

MA ECCO PERCHÈ LONDRA È LONTANA...
Solo un Fisco onesto può pretendere l'onestà

La riforma fiscale possibile (e gentile)

La revisione catastale a Roma dimostra che cambiare si può. Ma Londra è lontana

Enrico Romagna-Manoja ha pubblicato sul *Mondo* del 20.12.'13 un editoriale (sopra, il titolo dell'articolo) di una chiarezza esemplare. In estrema sintesi, il Direttore del periodico dell'antica (e celebre) testata si chiede perché non sia possibile che, anche in Italia (come si fa in Gran Bretagna), il Fisco scriva una volta all'anno ai contribuenti dicendogli cosa devono versare di tasse (a meno che non vogliano reclamare). E il Direttore conclude scrivendo che "Londra è lontana".

Quest'ultima affermazione è vera, verissima. Ma sotto due aspetti.

Il primo. Da noi il Fisco grava sui contribuenti quasi un terzo di più di quel che incassa. Perché? Perché praticamente ogni contribuente (chi più chi meno) deve, per pagare le tasse, rivolgersi a qualcuno (i proprietari di immobili urbani alla Confedilizia, gli agricoltori alla Confagricoltura, i proprietari di fondi rustici alla Proprietà Fondiaria e così via, per non parlare dei professionisti). Che i conti li faccia il Fisco, neanche se ne parla. Da noi il Fisco vuole essere servito in tutto e per tutto, vuole ricevere soldi e conteggi - magari on line - e solo controllare (e quando sbaglia lui - es. cartelle pazze - neanche ci pensa a scusarsi, anzi vuole essere ringraziato perché ci corregge il suo errore, ci fa questa grazia..., tant'è che nemmeno si pensa a rimborsare ai contribuenti le spese che hanno sostenuto per far presente l'errore). E' un problema di cultura, anzitutto (e riguarda la nostra burocrazia in primo luogo). Ma è anche vero che per modificare questa arcaica mentalità non si fa niente, ma proprio niente. Gli adempimenti a carico del contribuente si moltiplicano di continuo... E i politici, che considerano i cittadini dei sudditi evidentemente, lo dimostrano nel momento stesso in cui non si preoccupano neppure di allineare - almeno - le scadenze dei pagamenti. Ma, del resto, cosa si può pretendere da una classe politica che ogni anno stabilisce che i Comuni - per compiacerli - possono approvare il preventivo ad anno inoltrato (l'anno scorso potevano approvare il *preventivo* 2013 fino al 30 novembre!)? Più disordine (comunale) di così... Eppure, più o meno, è così da anni e anni...

Il secondo aspetto, ora, dell'affermazione dell'ottimo Romagna-Manoja che "Londra è lontana". Il Direttore elogia dunque l'operazione catastale di Roma, e sottolinea: "Case che catastalmente valevano poche centinaia di migliaia di euro (ma quando venivano vendute viaggiavano sull'ordine dei milioni di euro) sono tornate ad essere correttamente valutate dal Fisco". Romagna-Manoja, poi, riporta il testo della comunicazione del Fisco britannico di cui abbiamo già detto: "Caro signore, lei l'anno scorso ha guadagnato tot, le sue proprietà immobiliari sono le seguenti, quindi ecco quanto deve pagare. Se ha qualche osservazione da fare ci contatti".

Ecco, Direttore, la gigantesca differenza tra Londra e noi. Non è solo la lettera cortese, ma è - soprattutto - il fatto che in Gran Bretagna si tassa il *reddito* ("Lei ha guadagnato...") e da noi, invece, si *pretende* di tassare il valore (vedi "rendita", a Roma e altrove), persino anche se non si ha da un dato bene alcun reddito. Il valore - invero - si può tassare eccezionalmente, o ai passaggi di proprietà, non ordinariamente (l'effetto di espropriazione surrettizia che ne deriva è ben noto agli studiosi di Scienza delle finanze). Nei Paesi civili (per espresso e chiaro dettato costituzionale, in Germania; solo per interpretazione, da noi, e quindi solo sulla carta...) un bene non può essere tassato oltre il reddito che produce, e solo se produce un reddito...

Signor Direttore, è onesto un Fisco che tassa un reddito che non c'è, e ogni anno che il Signore ci manda? Direttore, ci dia una mano a tornare ad un Fisco civile. Ad avvicinarci a Londra, cioè, e non solo a Londra...

c.s.f.

LEGGI «FURBETTE»
Per i cittadini sacrifici subito
Per i politici nel 2017 (forse)
di Nicola Porro

Per capire l'innesco, la scemenza, di una rivoluzione borghese, o se preferite della classe media impoverita, basta tradurre in pagina il comportamento della nostra classe dirigente. Per se stessa applica il principio del «postdatato», mentre per il resto del

da il *Giornale*, 15.12.'13

Le proprietà

In ogni società la gente ha *proprietà* [egendom], in parte in quanto membro dello Stato, in parte in quanto individui privati. Per quel che riguarda il primo tipo, essa è costituita dagli introiti pubblici e da ciò che è stato acquistato con essi, insieme ai servizi pubblici. Del secondo tipo invece è tutto ciò che l'individuo possiede a titolo personale. La legge deve proteggere entrambe queste proprietà contro la violenza e fare in modo che esse non possano essere oggetto d'abuso.

Peter Forsskål

DICHIARAZIONI FISCALI
Incubo 730:
due italiani su tre lo sbagliano
di Cristiano Gatti

È l'alfa e l'omega di tutte le nostre sofferenze sociali: semplificazione. È da questa parola che dobbiamo partire per comprendere quant'è grande il dramma individuale e collettivo in Italia, da questo slogan che tutti usiamo per sciacquarci la bocca, paradigma di tutte le riprese e di tutte le riscosse annunciate, ma immancabilmente (...)

da il *Giornale*, 14.12.'13

Le tasse a tre lame (Stato, regioni, comuni) rendono una iattura avere un appartamento

Il governo Letta aveva una medicina: il taglio della spesa pubblica. Ma, nonostante i proclami, non la userà per alleviare i dolori della crisi. Si viene tartassati se si sta a casa propria, se si lavora, se si è in pensione, se si hanno un po' di risparmi da parte. E non parliamo delle torture fiscali alle quali viene sottoposto chiunque possieda non dico un tesoro ma giusto una piccola dote: un tempo si ringraziava il cielo quando si riceveva in eredità un appartamento, ora con quel guazzabuglio di balzelli che (politici e burocratici) si sono inventati, qualsiasi lascito diventa una iattura. Per i comuni mortali le tasse sono come i rasoi a tre lame: prima passa lo Stato, poi tocca alla regione e infine arrivano i comuni. Micidiale: non resta nulla e non cresce più nulla. A furia di raderci stipendi e patrimoni hanno affondato le lame nella carne viva del Paese e ci hanno tagliato la faccia.

Giorgio Mulè
Panorama, 8.1.'14

ATTESTATO ENERGETICO, OBBLIGHI (E SANZIONI) IN CASO DI COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DOPO IL DECRETO-LEGGE DESTINAZIONE ITALIA

- Durante le trattative (di compravendita o di locazione) venditori e locatori devono «rendere disponibile» al potenziale acquirente o al nuovo conduttore l'«attestato di prestazione energetica» (che ha validità temporale massima di 10 anni, a partire dal suo rilascio)
- In caso di **compravendita**, l'attestato deve essere consegnato all'acquirente
- In caso di **locazione**, l'attestato deve essere consegnato al conduttore
- In caso di **compravendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione**, il venditore o «locatario» (*recte*: locatore) deve fornire «evidenza» della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'«attestato di prestazione energetica» entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità
- Nei **contratti di compravendita o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione** (ma solo in quelli, appunto, soggetti a registrazione) deve essere inserita «apposita clausola» con la quale l'acquirente o il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici
- In caso di **compravendita o di nuova locazione, salvo che nei casi di locazione di singole unità immobiliari**, deve essere allegata al contratto copia dell'attestato di prestazione energetica
- Nel caso di **offerta di vendita o di locazione**, i relativi annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente
- In caso di **compravendita**, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **3.000 euro** e non superiore a **18.000 euro**
- In caso di **nuovo contratto di locazione**, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **300 euro** e non superiore a **1.800 euro**
- Nei **contratti di compravendita o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione l'omessa dichiarazione** (da raccogliere in «apposita clausola») o allegazione, se dovuta, comporta a carico delle parti il pagamento, in solido e in quote uguali, di una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di **3.000 euro** ed un massimo di **18.000 euro**
- In caso di **contratto di locazione di singola unità immobiliare (soggetto a registrazione) l'omessa dichiarazione** (da raccogliere in «apposita clausola») comporta a carico delle parti il pagamento, in solido e in quote uguali, di una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di **1.000 euro** ed un massimo di **4.000 euro**; sanzione che si riduce alla metà (min. **500 euro** – max. **2.000 euro**) se la durata della locazione non eccede i tre anni
- In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di **offerta di vendita o locazione**, «il responsabile dell'annuncio» è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **500 euro** e non superiore a **3.000 euro**

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

NOVITÀ POSITIVE

Il Governo ha approvato un decreto-legge denominato «Destinazione Italia». Il provvedimento reca importanti disposizioni tanto per i condòmini quanto per i proprietari che intendono vendere o concedere in locazione il proprio immobile, proprietari che non incorreranno più nel rischio nullità per la mancata allegazione ai contratti dell'attestato di prestazione energetica.

Quanto al condominio, viene, anzitutto, delegato il Ministro della Giustizia ad emanare un regolamento che determini i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori condominiali, nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica. Delega per cui si era battuta la Confedilizia, ad evitare abusi.

Viene, poi, specificato che i dati relativi alla sicurezza che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, eretto e tenuto aggiornato dall'amministratore, siano solo quelli relativi alle proprietà comuni. L'art. 1130, n. 6, primo periodo, c.c., infatti, prevede, ora, che l'amministratore debba «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio». Cade quindi l'interpretazione (mai stata facile, a proposito di un articolo non particolarmente ordinato nelle sue previsioni) che i condòmini debbano comunicare i dati relativi alla sicurezza della propria unità immobiliare. Al proposito è comunque da sottolinearsi che lo stato di sicurezza delle parti comuni è (o deve essere) già a conoscenza dell'amministratore. Per cui (al fine di dare un senso logico alla previsione della nuova legge, coerente anche con l'interpretazione della norma già data in questi mesi in occasione dell'erezione dei registri in questione) deve ritenersi che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni «accessibili» dai singoli condòmini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione degli stessi ai locali di proprietà individuale).

Ancora, viene legificata la tesi, sostenuta dalla Confedilizia sin dall'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (cfr. *Cn* lug. '13), della possibilità di costituire il Fondo speciale per le

LOTTA AL CONTANTE O AI MULINI A VENTO?

Le locazioni nel dibattito sulla legge di stabilità: soluzioni errate e falsi problemi

Sono state approvate due norme veramente «geniali» in materia di locazione: nella prima di queste viene stabilito il divieto di pagare in contanti i canoni di locazione ad uso abitativo.

Stupisce come il legislatore non ricordi il quadro normativo del settore: la riduzione del «nero» è già derivata dalla parziale liberalizzazione dei canoni, ma, in particolare, l'art. 1/346, l. 511/2004 e l'art. 5, l. 25/2011, sanciscono la nullità dei contratti di locazione ad uso abitativo, comunque stipulati, se non registrati entro trenta giorni, o se viene registrato un canone diverso da quello effettivamente pattuito. Alla nullità consegue che la durata della locazione sia stabilita ai sensi della legge 451/1998, con decorrenza dalla data di registrazione, e che il canone locatizio sia rideterminato d'ufficio nel triplo della rendita catastale.

In sintesi, chi «fa il nero» negli affitti posiziona la testa sul ceppo e regala l'ascia nelle mani del proprio conduttore: basta una semplice registrazione all'Agenzia delle Entrate e l'inquilino si approprierà dell'appartamento per un lungo periodo di tempo pagando una cifra spesso poco più che simbolica.

Ma allora cosa serve vietare il pagamento del canone mediante contante? Chi si azzarda già oggi ad affittare «in nero» continuerà a farlo esattamente come ora: in contante! Vietare l'uso del contante nel pagamento dei canoni avrà solo l'effetto di complicare la vita agli anziani che pagano da sempre il canone usando le banconote della pensione prelevate alle poste!

La seconda norma approvata recentemente attribuisce ai Comuni il compito di effettuare «attività di monitoraggio...per assicurare il contrasto all'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative», anche usando i registri di anagrafe condominiale. Oltre a configurare un onere che si pone ben oltre le possibilità dei Comuni, tale disposizione trasforma il registro di anagrafe condominiale in un nuovo strumento di controllo dello Stato sulla vita dei cittadini.

Invece di impegnarsi nell'unica riforma che sarebbe necessaria – la totale liberalizzazione del mercato delle locazioni e la profonda semplificazione del processo locatizio –, il legislatore prosegue nella sua lotta contro il contante e contro il buonsenso, che, per quanto riguarda gli affitti, è più simile alla lotta ai mulini a vento.

Silvio Boccalatte

DOMINIO

SU CONDOMINIO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

opere straordinarie e le innovazioni per gradi, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, laddove ciò trovi riscontro nelle modalità di pagamento previste in contratto. L'art. 1155, primo comma, n. 4, c.c. viene, infatti, ora integrato nel seguente modo: "Se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il Fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Inoltre, viene previsto che le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale (cfr. *Cn giu.*'15) possano essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1156 c.c.). All'art. 70 disp. att. c.c. viene, infatti, aggiunto il seguente periodo: "L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1156 del Codice".

Infine, vengono eliminate le opere "per il contenimento del consumo energetico degli edifici" dal novero delle innovazioni di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c.; eliminazione che si sostanzia nella soppressione della possibilità di eseguire tali opere senza la (costosa) documentazione di cui alla legge 10/91, come la riforma del condominio - nel confermare la normativa del '91 modificandola - aveva previsto, dando così alle assemblee la possibilità di scegliere tra due opzioni anziché costringerle ad una via obbligata. Pertanto, le opere in questione, possono ora essere decise solo con la procedura della predetta legge n. 10/91: gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato e le relative delibere devono essere approvate - sia in prima che in seconda convocazione - dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1156 c.c.). Prima che intervenisse in materia il decreto "Destinazione Italia" era possibile eseguire le opere in parola anche senza - come detto - alcuna documentazione ma con il (più alto) *quorum* deliberativo formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore del-

l'edificio (sempre fermi, anche in questo caso, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1156 c.c.).

Con riguardo, invece, all'obbligo di attestazione energetica per chi vende o cede in locazione il proprio immobile, i commi 5 e 5bis, art. 6, d.lgs. 192/05 in materia di risparmio energetico vengono ora sostituiti dalla seguente disposizione: "Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, che, per l'ulteriore corso del pro-

cedimento sanzionatorio, presentano rapporto al Prefetto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689."

Si prevede, inoltre, "su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa", che "la stessa sanzione amministrativa" di cui alla disposizione che precede si applichi "anche ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente" stabilita per l'ipotesi di mancata allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

In sostanza, sparisce la sanzione della nullità (sostituita da una sanzione amministrativa) per il caso di mancata allegazione dell'attestato al contratto. Nei contratti di locazione di singole unità immobiliari viene eliminato in radice, altresì, anche l'obbligo di allegazione. Mentre per i contratti di locazione di singole unità immobiliari non soggetti a registrazione (e quindi di durata inferiore a 30 giorni) viene cancellato, oltre all'obbligo di allegazione, anche quello di inserire in atto l'"apposita clausola" recante la dichiarazione del conduttore di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Il quadro normativo (e salvo - ovviamente - diversa disposizione regionale) che emerge a seguito delle modifiche recate al d.lgs. 192/05 dal decreto "Destinazione Italia" è riassunto - con particolare riferimento ai casi di compravendita e locazione - nella tabella pubblicata in questa pagina.

c.s.f.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Questa legge di Stabilità è una delusione

Alla fine, dopo tante discussioni, la partita s'è chiusa (almeno, al Senato) nel modo più strambo, con un tributo definito ora *Iuc* (il *Tuc* si prestava troppo ad essere chiamato *Truc!*), e cioè un Tributo Unico Comunale che però ne contiene tre, uno e trino come la Santissima Trinità. Un gioco furbesco? La realtà è comunque che lo *Iuc* non è altro che un insieme dell'*Imu*, di una vera e propria *Imu bis* (*Tasi*) e di una *tassa rifiuti* con un nome nuovo (*Tari*). Il tutto, lasciando invariati e rendendo addirittura stabili gli spropositati moltiplicatori catastali Monti che erano stati introdotti in via provvisoria ed eccezionale. Per questo impianto, non c'è altro da esprimere che una profonda delusione. La riduzione dell'aumento dell'aliquota massima *Imu-Tasi* dal 10,6 per mille all'11,6 per mille (che, se pur nascosto tra le righe, la Confedilizia aveva subito rilevato e denunciato) è solo un atto dovuto. Non si poteva infatti pensare che si avesse il coraggio di aumentare formalmente il livello massimo della tassazione in una situazione nella quale i proprietari che locano versano allo Stato il canone che percepiscono fino al 16 ottobre (pari a 288 giorni) tenendo per sé solo quello relativo a 77 giorni. La mancata eliminazione, poi, del ripristino della tassazione - abolita nel 2011 e respinta solo 3 mesi fa - degli immobili anche involontariamente non locati, molte volte a causa delle politiche dei Comuni, è un'ignominia non degna di un Paese civile. Il voltafaccia del Governo sulla *service tax* approvata e ufficialmente comunicata dall'Presidenza del Consiglio nell'agosto scorso e ora sostituita con una vera e propria *Imu bis*, rappresenta dal canto suo una nuova vittoria del partito della spesa e dello spreco locali, non attenuata dal pur positivo riferimento alla necessità che le aliquote della «tassa servizi» siano correlate da parte dei Comuni ai servizi e ai loro costi.

*Presidente Confedilizia

TASSA SULLO SFITTO INVOLONTARIO

Stiamo preparando le opportune azioni contro questa barbarie. I soci interessati sono invitati a segnalarsi alla Sede centrale.

Nuove modalità per la riscossione del contributo di assistenza contrattuale

Come già anticipato (cfr. Cn dic. '15), con decorrenza 1.1.'14 cambiano le modalità di versamento del contributo di assistenza contrattuale previsto dall'art. 6 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti della proprietà edilizia firmato da Confedilizia e Filcams/Cgil-Fisascat-Cisl/Uiltucl di 12.11.'12.

Il meccanismo consente a tutti i datori di lavoro che applicano il Contratto di cui sopra di versare il contributo previsto dall'art. 6 attraverso l'impiego del modello unificato di pagamento F24, utilizzando due appositi codici.

L'Agenzia delle entrate - con risoluzione n. 81/E del 15.11.'13 - ha infatti istituito due codici causali di versamento F24:

1) CUST (ex W550) da utilizzare per il versamento del contributo di assistenza contrattuale relativo ai dipendenti di cui ai profili A), C), D) della classificazione di cui all'art. 18 (custodi, amministrativi, addetti alla vigilanza ecc.);

2) PULI (ex W500) da utilizzare per il versamento del contributo di assistenza contrattuale relativo ai dipendenti di cui al profilo B) della classificazione di cui all'art. 18 (pulitori, manutentori, ecc.).

Oltre alla modifica delle modalità di compilazione del modello F24, per effetto del cambio di sistema di riscossione, a partire dagli adempimenti contributivi relativi al mese di gennaio 2014, cambiano per i datori di lavoro/proprietari di fabbricati anche le modalità di predisposizione della denuncia contributiva mensile Inps-Uniemens.

All'interno del flusso "Uniemens", non dovranno pertanto essere più indicati i vecchi codici di versamento W550 e W500 ma, in loro sostituzione, va seguita la nuova codifica con le modalità operative indicate in seguito.

Indicazioni operative per la compilazione del modello F24 e della denuncia contributiva mensile Inps-uniemens:

Compilazione modello F24

Il contributo di assistenza contrattuale ex art. 6 del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati dovrà essere indicato nei campi relativi alla sezione Inps del modello F24 nel seguente modo:

Campo modello F24	Elemento da inserire
Codice Sede	il codice della sede Inps di competenza
Causale contributo	Il codice CUST oppure PULI
Matricola Inps	la matricola Inps dell'Azienda
Periodo di riferimento:	
nel campo «da»	indicare il mese e l'anno di competenza secondo il formato mese/anno (es. gennaio 2014 sarà 01/2014)
nel campo «a»	Non inserire nulla
Importi a debito versati	inserire l'importo dovuto calcolato come segue: [IMPONIBILE PREVIDENZIALE X 2,10%] per CUST [IMPONIBILE PREVIDENZIALE X 0,80%] per PULI

Compilazione della denuncia contributiva mensile Inps-Uniemens

(Circolare Inps n. 171 e n. 172 dell'11.12.'13)

La denuncia contributiva mensile Uniemens deve riportare le seguenti informazioni obbligatorie: all'interno di <Denuncia individuale>, sezione <Dati Retributivi>, in <Dati Particolari>, occorrerà valorizzare l'elemento <Convilat> inserendo, poi, nell'elemento <Conv> in corrispondenza di <Cod-Conv>, a seconda dei casi sopra riportati, il valore CUST oppure PULI.

In corrispondenza dell'elemento <Importo>, andrà inserito il valore, calcolato a livello individuale, del contributo.

L'elemento <Importo> contiene l'attributo <Periodo>, in corrispondenza del quale va indicato il mese di competenza del versamento effettuato con F24, espresso nella forma «AAAA-MM».

ATTENZIONE:

All'interno del flusso UNIEMENS non dovranno essere più indicati i vecchi codici di versamento W550 e W500 ma, in loro sostituzione, la nuova codifica con le modalità operative di cui sopra.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al Fondo Coasco telefonando allo 06/44250434 oppure inviando una mail al seguente indirizzo di posta elettronica: fondocoasco@fondocoasco.it.

GIURISPRUDENZA CASA

Lavori di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea

"In tema di condominio negli edifici, atteso che le spese dei lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni deliberati dall'assemblea si ripartiscono tra i condòmini secondo le tabelle millesimali, ricorrono - ha detto la Cassazione (sent. n. 18072/12, inedita) - le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condòmino".

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

Immobili nel mirino

■ ■ ■ Maurizio Cadejani sindaco di Montecreto (Modena) critica in una lettera del 12 novembre il contenuto della mia partecipazione alla trasmissione «La telefonata» di Maurizio Costanzo. Si inerpica in una scalata nella quale i concorrenti sono altri (i Comuni rispetto allo Stato) anche se le vittime dello scontro finiscono per essere sempre i proprietari di immobili.

Quanto agli sprechi (il riferimento, come gli ascoltatori sanno, è ai grossi comuni non ai piccoli che vivono di sacrifici) il sindaco spiega bene che l'attuale sistema, basato per il 40% sul trasferimento allo Stato non funziona. Ma perchè allora i comuni (piccoli) non si battono per ottenere la service tax che darebbe ingresso al vero federalismo? Ridurrebbe spese inutili e consentirebbe ai cittadini di scegliere i comuni con migliori servizi e prezzi più bassi. I Comuni grossi (e l'Ance) non lo vogliono per questo. Ma i piccoli comuni come Montecreto cosa fanno?

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

da QN, 28.11.'15

Imposta di bollo e trasferimenti immobiliari

Non si applica l'imposta di bollo sulle copie degli atti civili relativi ai trasferimenti immobiliari, rogati, ricevuti o autenticati da notaio o da altro pubblico ufficiale, richieste al fine di effettuare la domanda di voltura catastale presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle entrate.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 11.12.'13, n. 89/E, rispondendo a un quesito concernente l'ipotesi particolare di rilascio di copia di un atto pubblico da parte dell'Archivio notarile, presso cui l'atto stesso è conservato a seguito della cessazione dall'esercizio delle funzioni del notaio, al fine dell'allegazione alla domanda di voltura catastale.

Italia, un Paese pieno di dimore storiche in stato di abbandono

Io Donna del 12.10.'13 - l'allegato del sabato del *Corriere della Sera* - pubblica un articolo, a firma di Sergio Rizzo, dal titolo: "Stato e filantropi, battete un colpo". Nel pezzo giornalistico si evidenzia come l'Italia sia "piena di dimore storiche che versano in una condizione di deprecabile abbandono". E ciò senza alcuna differenza tra proprietà pubbliche o private. Si cita l'esempio del castello trecentesco (che "cade a pezzi") di Cusago, alle porte di Milano, di proprietà di una società immobiliare, nonché della settecentesca reggia borbonica ("assediate dalle discariche di rifiuti") di Carditello, nei pressi di Caserta, di proprietà della Regione Campania. Le motivazioni di siffatta situazione vengono individuate negli scarsi incentivi fiscali, negli "inesistenti" contributi pubblici e nel fatto, comunque, che i nostri imprenditori non brillano per generosità come quelli, ad esempio, statunitensi (i quali, però, possono contare - come emerge dallo stesso articolo - su sgravi fiscali assai consistenti).

IL PUNTO

Londra insegna come difendersi dalle tasse e dalla speculazione

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

A Londra, i prezzi degli immobili sono in forte crescita. In Italia, la depressione immobiliare non dà segni di mollare la presa. Come mai? È presto detto: nel Regno Unito il Governo conservatore segue la strada di tagliare le tasse, da noi il Governo segue la strada esattamente contraria. Nel 2014 pagheremo dai 23 ai 27 miliardi di euro per Imu-Tasi, rispetto ai 20 miliardi di Imu di quest'anno; tanto, per l'immobiliare e perfino senza la Tares, che invece crescerà anch'essa. La pressione fiscale sul pil, dal canto suo, è aumentata nel 2012 al 44%. Il quadro, dunque, è chiaro. Ma proprio perché è chiaro, bisogna allora chiedersi quale sia la ragione che spinge anche il Governo Letta a calcare la mano fiscale sull'immobiliare e a seguire così la strada di Monti, le cui super rendite catastali vengono addirittura trasformate da sperimentali/provvisorie in stabili. La ra-

gione (della quale discuterà l'annuale Conferenza organizzativa dei quadri direttivi della Confedilizia che si riunisce oggi a Roma) non può che essere ideologica, tanto questa cura - giustificata coi prossimi «baratri», o con l'equità - è

Le imposte sulla casa sono in continuo aumento

controproducente per il settore interessato (e con esso per la ripresa, Nadaud insegna). Dietro la persecuzione dei risparmiatori in edilizia, in sostanza, non può che esservi (lo abbiamo già sostenuto anche tempo fa) il disegno politico/ideologico di virare verso uno Stato socialista, disegno che si salda in Italia con quello speculativo di favorire la grande finanza. Come ha confermato recentemente Francesco Forte, l'ideologia dell'imposta patrimoniale diffusa sulla proprietà immobiliare alberga da qualche po' in certe forze politiche oltre che nei finanziari di

riferimento delle stesse. «Per essi», ha scritto testualmente l'ex ministro delle finanze, «la proprietà di immobili dei risparmiatori persone fisiche è una ricchezza statica da combattere. Gli immobili debbono appartenere ai grandi gruppi finanziari: assicurazioni, fondi di investimento, banche, che li daranno in affitto. I risparmiatori debbono investire in azioni, obbligazioni, fondi di investimento, risparmio bancario». L'alibi è che la ricchezza immobiliare è una ricchezza statica - secondo le liturgiche e ricorrenti litanie dei giornali confindustriali o della grande finanza - e che bisogna favorire imprese e lavoro, come se l'immobiliare non producesse lavoro e non mettesse in movimento anch'essa le imprese. Ma tant'è: si trascura a bella posta l'insegnamento di David Ricardo e di Luigi Einaudi, e cioè che - per equità così come, in particolar modo, per non frenare lo sviluppo - occorre tassare i redditi e non la ricchezza (cioè il patrimonio) in sé. Come si fa in tutti i Paesi civili, oltretutto.

da *ItaliaOggi*, 19.12.'13

Il 'cane antisfratto' che salva gli inquilini morosi

da *il Resto del Carlino*, 8.12.'13

La sicurezza per i dipendenti nei fabbricati

* di Corrado Sforza Fogliani

Il quindici gennaio scorso è stato firmato, da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutucs, il nuovo accordo in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, che sostituisce quello del 1997.

La Confedilizia e le organizzazioni sindacali hanno previsto che la formazione dei dipendenti da proprietari di fabbricati dovrà essere svolta mediante la frequenza di corsi aventi le caratteristiche previste nello stesso accordo, svolti con un programma articolato su due moduli della durata, rispettivamente, di quattro ore dedicate alla formazione generale e di quattro ore dedicate alla formazione specifica, oltre il tempo necessario per il sopralluogo.

Le materie da trattare, la modulistica da utilizzare nonché i vari adempimenti pratici per lo svolgimento dei corsi sono stati anch'essi disciplinati nell'accordo dello scorso gennaio.

Si ricorda che i corsi per la formazione devono essere promossi dagli Organismi paritetici territoriali (Opt), costituiti dalle strutture locali della Confedilizia e da quelle di Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutucs o comunque organizzati, anche dal datore di lavoro (direttamente o tramite strutture da lui individuate), in modo che siano conformi alle indicazioni e proposte formative fornite dagli Opt o, in loro mancanza, dall'Organismo paritetico nazionale (Opn), costituito da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilutucs e che rispettino tutte le previsioni del nuovo accordo.

Ciò, in quanto gli enti formativi o il datore di lavoro che intendano organizzare un corso di formazione per i dipendenti da proprietari di fabbricati debbono - al fine di renderlo legittimo sulla base delle nuove normative - avanzare un'apposita richiesta di collaborazione agli anzidetti Opt o, in loro mancanza, all'Opn.

* Presidente di Confedilizia

da *il Giornale*, 2.3.'13

Box autovelox

I “dissuasori di velocità a cabina”, i cosiddetti box autovelox, se installati nei centri abitati “devono essere presidiati durante il rilievo della velocità”. Tale “presidio si intende validamente realizzato con la presenza degli organi di polizia stradale nelle immediate vicinanze della postazione”, la quale, peraltro, deve essere “ben visibile e segnalata”.

Così il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con parere n. 1561 del 13.3.'13, sul corretto uso dei box in questione nei centri abitati.

AFFITTO?

Nel 2013 il proprietario di casa ha versato a Stato e Comune il canone di 288 giorni, tenendo per sé quello di 77... Tanto, salvo fatti straordinari (morosità, assicurazioni, cambio inquilino, impianti, imposte).

È POSSIBILE?

SPIGOLATURE STORICHE

Tassa sulle finestre

In Inghilterra la *window tax* fu introdotta nel 1696, per finanziare la guerra contro il Re Sole. Era costituita parzialmente da un'aliquota unica per abitazione, mentre in altra parte era commisurata al numero delle finestre, con esenzione fino a 10 aperture. Un rimedio diffuso contro l'imposizione consistette nel murare alcune finestre.

BLOCCO “SFRATTI” 2014

(decreto-legge c.d. “Milleproroghe”)

TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	È il 29° (per il solo abitativo) a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone).
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi.
Durata	Fino al 30.6.2014.
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. 87/03) 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'Ufficio 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.

NOTA

1) Nel 1984 (30 anni fa) la Consulta aveva stabilito che un ulteriore intervento di proroga dei contratti ad uso diverso non sarebbe stato consentito. Nel 2005 (10 anni fa), sempre la Corte costituzionale, aveva stabilito che “la procedura esecutiva, attivata da parte di singolo soggetto provvisto di titolo esecutivo giurisdizionale, non può essere paralizzata indefinitamente con una serie di pure e semplici proroghe, oltre un ragionevole limite di tollerabilità”.

2) Il testo approvato dal Governo indica – come in tabella – il reddito di 27.000 euro (e non di 21.000 euro, come scritto nel comunicato Presidenza del Consiglio del 27/12). Al pari, il comunicato in questione aveva fatto riferimento ai residenti nei Comuni “limitrofi” e non nei Comuni “confinanti” come riportato in tabella, sulla base del testo approvato dal Governo.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi



informa
su tutte le novità
che interessano

Condizioni più stringenti per adire la Corte europea dei diritti dell'uomo

Dal 1° gennaio 2014, con l'entrata in vigore del nuovo articolo 47 del Regolamento della Corte europea dei diritti dell'uomo, si applicano condizioni più rigorose per la presentazione di ricorsi alla Corte stessa.

Le modifiche introdotte sono volte a rendere più efficiente il lavoro dell'organo giudicante e, al contempo, ad accelerare l'esame dei ricorsi consentendo, preliminarmente, di determinare se un'istanza debba essere assegnata per il giudizio ovvero respinta senza passare al vaglio della Corte.

La novità principale consiste nel fatto che dal 2014 i formulari previsti dovranno essere corredati dei documenti citati negli stessi, che non potranno quindi essere più allegati successivamente.

IL BLOCCO DEGLI SFRATTI E L'ANELLO DELLA CONSULTA

di Corrado Sforza Fogliani

Nel 1984 (quasi trent'anni fa, dunque) la Corte costituzionale dichiarò non fondate le questioni di legittimità costituzionale sollevate nei confronti di una legge di proroga dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo solennemente affermando che la legge in questione risultava sostanzialmente diretta "a costituire l'ultimo e definitivo anello di congiunzione della graduale attuazione della nuova disciplina" del '78, "senza che possa consentirsi un ulteriore analogo intervento legislativo". Dopo quella decisione, sono stati varati 51 provvedimenti di blocco degli sfratti (fra uso abitativo ed uso diverso), in pratica un blocco ogni anno. Nessuno dei Presidenti della Repubblica succedutisi in questo periodo ha mai eccepito - né in sede di "emanazione" dei decreti legge di blocco, né in sede di "promulgazione" delle relative leggi - che proroga coattiva dei contratti e blocco delle esecuzioni di rilascio sono, al fine della lesione dei diritti proprietari e dei parametri costituzionali interessati, la stessa cosa (semmai, fra i due provvedimenti vincolistici, quello del blocco è il più grave dato che paralizza un titolo esecutivo emesso dal giudice). Nessun Presidente della Repubblica, in nessun caso, s'è mai pronunziato in argomento con un messaggio, così come previsto dalla Carta costituzionale. E il Governo ha approvato il 56° provvedimento (sempre fra uso diverso ed abitativo) di blocco degli sfratti, a far tempo solo dal 1978 - l'anno della normativa dell'"anello" della Consulta - e quindi in ragione di un blocco - ancora - ogni 12 mesi. Insomma, una stanca e accidiosa liturgia alla quale nessun organo - costituzionale o istituzionale - fa più neanche caso, tutti dimentichi del fatto che - come scrisse Einaudi nel '54 da Presidente della Repubblica, proprio a proposito del "blocco dei fitti" - "non si è mai vista nessuna normalità tornare da sé". Nessun avvocato, poi, solleva più in proposito questioni di costituzionalità, sconsigliando la deontologia professionale e l'interesse dell'assistito (dato che l'inquilino rimane in casa tranquillamente fino al termine del giudizio costituzionale, che - ormai - supera sempre il termine di scadenza del blocco).

Il problema del perfezionamento del processo di produzione delle leggi è dunque impellente, e anche per il tema di cui stiamo trattando. A proposito di decreti legge non si può poi non constatare che, dopo la vicenda del "Salva Roma" e i richiami del Colle, il Governo ha presentato un decreto Frankenstein (il cosiddetto "Milleproroghe") che più di così non si può.

D'altro canto, è anche doveroso constatare che solo grazie ad un decreto legge il ministro Lupi e il sottosegretario Ferri sono riusciti, rispettivamente, da un lato ad eliminare dal nostro ordinamento giuridico una norma che per 5 mesi ha impedito di stipulare legittimi contratti di locazione e di compravendita perché non muniti di un Attestato energetico cartaceo che non si poteva conseguire mancando i relativi decreti attuativi e, dall'altro, a far varare una normativa che, dopo 6 mesi, consentirà di appaltare i lavori straordinari che i singoli condomini vogliono fare. Normative, entrambe, sulle quali nessun dissenso politico s'è mai - ed è ovvio - manifestato.

Ma, tornando alla liturgia del blocco degli sfratti, perché mai un istituto come questo (che, nel momento che attraversiamo, avrà, oltretutto, effetti psicologici deteriori per la ripresa ed il ritorno all'affitto) resiste imperterrito ancora dopo decenni dalla sua formale condanna costituzionale, non sollevando alcun caso neppure di coscienza oltre che di legittimità?

La realtà è che viviamo in un tempo - sotto gli accennati profili, di coscienza e di diritto - più triste che mai. Un esempio per tutti (ed eclatante) è quello della possibilità concessa alle pubbliche amministrazioni, col decreto legge Frankenstein, di recedere unilateralmente dai contratti di locazione dalle stesse stipulati quali conduttrici. È bastato che si sia inventata una felice formula propagandistica, subito ripresa dai mass media ("affitti d'oro"), per far strame di ogni norma di diritto (anche costituzionale) e di ogni legittimo contratto e varare così un'inedita disciplina che non sottopone il recesso in questione ad alcuna condizione, neanche di onerosità e che potrà quindi espandersi (fatto assolutamente non considerato, da alcuno) a volontà in tutta Italia, indipendentemente dai casi di Roma (sempre Roma...) che l'hanno provocata (e, nel me-

rito, magari giustificata).

Anche qui, dunque, il rispetto dello Stato di diritto - quel rispetto al quale primariamente si ispirava la legislazione dello Stato unitario di fine '800 - è stato totalmente pretermesso, esattamente come nel caso (comunque non altrettanto giustificato, nel merito) del "blocco degli sfratti". Ma perché mai, dunque, la ripetitività (nauseante, e senza pudore) della liturgia in parola?

Prima di tutto, perché fare beneficenza con la roba degli altri è uno sport nazionale (inventato nello Stato Pontificio e varato ad ogni Giubileo, dal 1549 in poi), uno sport largamente praticato dai politici oltre che dai giudici del rilascio e delle esecuzioni. In secondo luogo, perché la nostra legislazione è oggi viepiù condizionata da potentati, pubblici o parapubblici, a cominciare dall'alta burocrazia (che trionfa soprattutto nei periodi in cui la politica è debole, come ora). E fra i più potenti gruppi di potere (favoriti da un appoggio incondizionatamente bypartisan) ci sono di certo i comuni che - adusi a non limitarsi in alcun spreco, com'è sotto gli occhi di tutti - sono anche assatanati di soldi, vogliono spendere, vogliono costruire alloggi (che saranno peraltro pronti - spesso per essere subito abusivamente occupati - fra decenni, ma questo poco importa). E il blocco degli sfratti (che non ha mai, nei secoli e nei decenni, risolto alcun problema) è funzionale a queste "esigenze" dei Comuni, è il loro più idoneo humus (anche se sarebbe più proficuo e meno dispendioso - ma è questo il punto debole della soluzione - incoraggiare l'affitto, specie non uccidendolo con tasse abnormi, anche locali, per poi alloggiare i senza tetto in costosi - e questo invece, è un punto vincente molte volte - alberghi). Non a caso, del resto, è proprio stata l'Anci - la potente lobby dei Comuni - a reclamare a gran voce il blocco.

PAGAMENTI DI AFFITTI / 1

Decisione inutile

Vietare l'uso del contante per pagare gli affitti non ha alcun senso se non quello di far credere agli italiani che la lotta all'evasione si combatte anche così. Infatti i contratti di locazione, quando regolarmente registrati, sono già oggetto di tassazione (o con l'Irpef o con il meccanismo della cedolare secca) e quindi in tali casi l'uso del contante non inficia in alcun modo la tracciabilità della spesa. Nel caso di affitti in nero questi continueranno a essere tali e i pagamenti avverranno ovviamente sempre in contanti, aggirando i controlli del fisco. Suvvia, governanti: cercate soluzioni più intelligenti.

Adriano Jacini

Ajaccad@tiscalinet.it

PAGAMENTI DI AFFITTI / 2

Utili solo alle banche

D'ora in poi gli affitti non potranno essere più pagati in contanti. Di conseguenza, anche il più modesto degli inquilini dovrà dotarsi di un costoso conto corrente!

Pietro Volpi

pietrovolpi@virgilio.it

da *Corriere della Sera*, 14.12.'15

I 10 segreti di una camicia

Capital (n. 4/15) pubblica un'intervista a Silvio Albini, presidente dell'omonimo cotonificio. L'imprenditore illustra in essa i 10 segreti (tessuto, polsino, collo, maniche, cuciture, bottoni) "per una camicia perfetta". Interessante (e utile, per gli uomini).

EDILIZIA

Basta cementificare

Si continua a costruire togliendo terreno e modificando corsi d'acqua con tutte le conseguenze che poi facciamo finta di ignorare. In Italia sembra ci sia una enorme quantità di case sfitte ed edifici vuoti. Per rilanciare l'edilizia penso che sarebbe meglio riqualificare tutto ciò che è in disuso piuttosto che costruire abitazioni e aziende che non verranno mai comprati.

Giovanni Vernieri

Gerenzano (Va)

da *Corriere della Sera*, 10.12.'15

CORBEILLE

Malagiustizia

"Il perito non capisce il dialetto: tre anni in cella da innocenti". Si intitola così un articolo di *Libero* del 27.11.'13, nel quale si racconta di due fratelli pugliesi che, a causa di intercettazioni mal interpretate, sono stati "scambiati per mafiosi e sbattuti in cella" per circa trentasei mesi. Per risarcimento hanno chiesto un milione di euro allo Stato.

"Taglia sui ladri"

"Troppi anziani in lacrime, taglia sui ladri" E' il titolo di un articolo apparso su *Libertà* del 24.11.'13 in cui si parla di Alseno, un Comune in Provincia di Piacenza, dove - a causa dei continui furti nelle abitazioni - un locale esponente politico ha lanciato l'idea di una ricompensa per chi "segnalerà i ladri alle forze dell'ordine".

Nel 2014 prezzi in discesa fra 3% e 5%

da 24Ore, 19.12.'15

DA RITAGLIARE E CONSERVARE PER QUANDO SI STABILIRANNO LE NUOVE RENDITE CATASTALI

Arriva l'F24 ELIDE anche per il pagamento dell'imposta di registro dei contratti di locazione

A partire dall'1.2.'14, sarà possibile versare l'imposta di registro, i tributi speciali e compensi, l'imposta di bollo, le relative sanzioni ed interessi, connessi alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE). Tale novità è stata prevista dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 3.1.'14, mentre per i codici da utilizzare bisogna attendere un ulteriore provvedimento sempre delle Entrate.

Comunque fino al 31.12.'14 potrà essere utilizzato il modello F25, secondo le attuali modalità, mentre a partire dall'1.1.'15 i suddetti versamenti potranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24 ELIDE.

Casa: Uipi, tasse insopportabili in Francia, Grecia e Italia

Presidente Paradias, proprietari spesso non riescono a pagare (ANSA) - GENOVA, 6 DIC - "La tassazione sulla casa è insopportabile in Francia, Grecia e Italia. Molti sono costretti a vendere i loro beni al fine di pagare le tasse con una chiara violazione del diritto di proprietà, che è un fondamentale diritto umano". Sono le conclusioni di uno studio presentato oggi dall'Unione internazionale della proprietà immobiliare (Uipi) durante un convegno a Genova promosso in occasione della Giornata internazionale della proprietà.

"La proprietà immobiliare - prosegue - rimane di gran lunga la più gravata di tasse, imposte e contributi. Anche se la politica della Commissione europea è di aumentare le imposte a favore di un miglioramento delle economie nazionali, l'eccessiva tassazione degli immobili può causare effetti disastrosi e conseguenze sulla società". L'eccessiva tassazione dei beni immobiliari nei paesi che cercano di affrontare gli effetti della crisi finanziaria e del debito ha poi un impatto negativo per l'economia.

Secondo Stratos Paradias, presidente Uipi, "in Italia è applicata sugli immobili una tassazione gravissima che i proprietari spesso non possono pagare". (ANSA).

BELLITALIA

CGIA "SOLO L'1% DELLE TASSE AMBIENTALI DESTINATO A SICUREZZA TERRITORIO"

Il caso dei Consorzi di Bonifica

"In Italia aumentano le tasse ambientali, passando dai 22 miliardi e 355 milioni di euro del 1990 ai quasi 44 miliardi del 2011. Eppure solo l'1% viene destinato alla sicurezza del territorio". Sono solo alcuni dei dati della ricerca effettuata dall'Ufficio studi della Cgia di Mestre su dati Istat.

"I numeri sono significativi - sottolinea la Cgia - dal 1990 al 1992 neanche un centesimo di euro dei fondi provenienti dalle tasse ambientali è stato destinato alla sicurezza del territorio.

Sostenere che queste sciagure (solo nel 2013 Sardegna, Marche, Abruzzo, Toscana) accadono anche perché non ci sono le risorse finanziarie disponibili per la tutela e la manutenzione del nostro territorio risulta difficile - ha affermato Giuseppe Bortolussi, segretario della Cgia di Mestre - soprattutto a fronte dei 43,881 miliardi di euro che vengono incassati ogni anno dallo Stato e dagli enti locali dall'applicazione delle imposte ambientali, di cui il 99% finisce per coprire altre voci di spesa. I soldi ci sono, peccato che ormai da quasi un ventennio vengano utilizzati per fare altre cose". Dallo studio della Cgia emerge un elenco infinito di imposte "ambientali" che gravano su imprese e cittadini.

Ma quanto denunciato dalla Cgia - e sacrosantamente vero - non è neanche tutto. Per la difesa idrogeologica, la proprietà edilizia versa - da sola - più di 210 milioni all'anno ai Consorzi di bonifica che, anche solo poco tempo fa, hanno chiesto allo Stato miliardi, sempre per la difesa idrogeologica.

Il Governo, intanto è impegnato a raschiare il fondo del paiolo, ma non presta alcuna attenzione alle denunce della Confedilizia (alle quali - in atto da decenni - si aggiunge ora anche quella della Cgia) contro un sistema infinito di rivoli di spesa che tiene in piedi un sistema bypartisan (per questo lo tengono in piedi) che non funziona - come si vede ad ogni alluvione -, dispersivo e di continuo spreco (anche per costose manifestazioni varie, autoreferenziali).

Può mai redimersi un'Italia come questa?

Tasso d'interesse legale all'1% dal 2014

Si segnala che dall'1.1.'14 è all'1% la misura del saggio di interesse legale, che si applica, in particolare, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

Lo ha stabilito il decreto 12.12.'13 del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita dalla Confedilizia, che da tempo si interessa alla pubblicazione dei dati.

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 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014

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

BELLITALIA

Le spese pazzes dei consiglieri regionali

“Cene e viaggi con i nostri soldi. Inchieste in 4 Regioni su 5”.

(Liberò 27.11.'15)

“Quel treno per i pendolari dove piove nelle carrozze”

“Viaggiatori con gli ombrelli aperti sul Pisa-Aulla”.

(Corriere della Sera 23.11.'15)

“I lavori (a caro prezzo) trovati dallo Stato”

“Nei centri per l'impiego quasi 10mila dipendenti per una spesa di 464 milioni. Ogni anno gli occupati sono appena 35mila: un posto costa 13mila euro”.

(Corriere della Sera 23.11.'15)

Gli sprechi della Camera

“6.255.000” di euro. È la “cifra stellare”, stanziata dalla Camera dei deputati per il triennio 2015-2015, per organizzare “manifestazioni extra politiche”.

(Il Giornale 15.11.'15)

Ma conviene darle in affitto?

ANNI FA acquistai con tanti sacrifici, tasse, problemi un monolocale in centro... L'ho affittato con regolare contratto percependo al netto una cifra irrisoria, visto che ogni volta che gli inquilini lo lasciano trovo danni enormi... Tutto da rinnovare, mobilio rovinato... E ho verificato che, su 440 euro di affitto percepito, me ne resteranno al netto 110 al mese! Ma ha ancora senso affittare? Meglio avere la pace nel cuore che fare tanta fatica per 100 euro al mese.

Paola Costa

da il Resto del Carlino, 30.10.'15

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

L'Imu e la “iattura” di essere proprietario – Una testimonianza diretta

Un proprietario ci scrive manifestando tutta la sua indignazione per l'Imu.

Si tratta di un ultrasessantenne – emigrato molto giovane prima in Germania e poi in Australia – il quale, conducendo “una vita parsimoniosissima e grama”, è riuscito ad acquistare alcuni appartamenti in Calabria.

Il proprietario in questione evidenzia come gli appartamenti acquistati siano “sfiti da più lustri” (non “per ghiribizzo, ma perché mancano gli inquilini”) e, ciononostante, vengano incisi pesantemente dall'Imu che li colpisce “con aliquote iperboliche”, al punto da non consentirgli di far fronte al pagamento. Aggiunge, poi, come sia impossibile non solo locare ma anche vendere tali immobili. E ciò, pur se offerti “a prezzi di gran lunga inferiori al costo di edificazione”.

La rabbia e lo sconforto per una imposizione così ingiusta sono tali che l'interessato si dichiara disposto addirittura a cedere “immediatamente” – ad un “prezzo corrispondente all'imponibile utilizzato per la tassazione Imu” – i suoi appartamenti allo Stato o agli enti territoriali locali. Appartamenti – chiosa – che, costituendo per quanto detto un “patrimonio infruttuoso”, non rappresentano altro, oramai, che “una vera iattura”.

Fotovoltaico: il punto delle Entrate sul trattamento fiscale e catastale degli impianti

L'Agenzia delle entrate, con la corposa circolare 19.12.'13, n. 36/E, ha fatto il punto sul trattamento fiscale e catastale degli impianti fotovoltaici. In particolare, l'Agenzia ha spiegato quando queste installazioni sono qualificabili come beni mobili o immobili e il diverso trattamento che ne deriva in termini di imposte dirette, Iva e Registro.

L'Agenzia ha anche poi trattato, dal punto di vista fiscale, casi specifici, quali, per esempio, le ipotesi di impianti realizzati su beni di terzi e quelli acquistati in leasing, la possibilità di disapplicare la disciplina delle società non operative a coloro che producono energia fotovoltaica, anche nel caso specifico delle holding, e il trattamento Iva delle locazioni di terreni destinati a realizzare impianti, nonché il nuovo sistema di incentivi definito “V Conto Energia” (cfr. Cn sett. '13).

Nella circolare in questione, si stabilisce un principio generale per il quale, “atteso che la definizione di bene mobile o immobile non si presta ad un'interpretazione univoca ai fini fiscali, per ragioni di semplificazione, si ritiene opportuno qualificare gli impianti fotovoltaici sulla base della loro rilevanza catastale”. Gli impianti – precisa l'Agenzia – si considerano beni immobili quando vanno dichiarati in Catasto e cioè quando costituiscono una centrale di produzione di energia elettrica che può essere autonomamente censita nella categoria catastale D/1 (“opifici”) oppure D/10 (“fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole”). Inoltre, si considerano immobili quando sono posizionati sulle pareti di un immobile o su un tetto e per esse sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale, con la precisazione che tale dichiarazione è necessaria quando l'impianto fotovoltaico integrato su un immobile ne incrementa il valore capitale (o la redditività ordinaria) di almeno il 15%. In questo caso, infatti, l'impianto non è accatastato autonomamente, ma aumenta la rendita catastale dell'immobile principale, senza mutarne la classificazione.

Sono, invece, classificabili come beni mobili quegli impianti per i quali non è necessario presentare la dichiarazione al Catasto né autonomamente né come variazione dell'unità immobiliare di cui fanno parte perché rispettano specifici requisiti in termini di potenza e dimensioni (elencati nel documento di prassi in esame).

Il testo integrale della circolare è scaricabile all'indirizzo www.confedilizia.it.

“GIORNATA INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ”

Italia 53esima nel mondo per la difesa dei diritti di proprietà

La Confedilizia ha celebrato anche quest'anno la “Giornata internazionale della proprietà”, istituita dall'Uiipi (l'Unione internazionale della proprietà immobiliare alla quale aderisce, per l'Italia, la Confedilizia). Una ricorrenza – fissata ogni anno al 10 dicembre (lo stesso giorno della firma della Dichiarazione dei diritti dell'uomo) – che ha lo scopo di ricordare come il diritto di proprietà rientri tra i diritti fondamentali della persona e, pertanto, vada rispettato da parte dei Governi e delle Autorità di tutto il mondo.

La ricorrenza evidenzia ogni anno l'importanza di intervenire urgentemente anche in Italia per favorire la difesa di questo fondamentale diritto. Ciò, perché il nostro Paese risulta essere, sotto questo aspetto, molto indietro rispetto ad altre realtà.

Nel 2013, nella classifica compilata da *Heritage Foundation* e *Wall Street Journal*, in collaborazione, per l'Italia, con l'Istituto Bruno Leoni (IBL), quanto a difesa dei diritti di proprietà, il nostro Paese si colloca al 53° posto, al pari di Turchia e Ghana e dopo Paesi come Botswana, Giordania, Qatar e Uruguay.

Si tratta – ha osservato la Confedilizia – di una posizione sconcertante che peraltro ben rappresenta l'attuale situazione dell'immobiliare, colpito da una smodata imposizione fiscale, ferito da comportamenti discriminatori (si vedano le agevolazioni – solo – ai fondi immobiliari e alle Siiq), ingessato da una datata legislazione vincolistica sulle locazioni.

Per risollevarsi e scalare posizioni in classifica – ha concluso la Confedilizia – occorre, allora, una forte inversione di tendenza. In particolare, è necessario impostare una vera politica per il settore immobiliare, a principi da quell'esigenza di rilancio dell'affitto che si impone: è insostenibile, infatti, una situazione come quella attuale che vede i proprietari che locano versare allo Stato il canone che percepiscono fino al 16 ottobre tenendo per sé solo quello relativo a 77 giorni, e questo salvo fatti straordinari comunque pressoché ricorrenti e che peggiorano ulteriormente la già critica situazione locativa.

IUC (Legge di stabilità 2014)

IUC	<p>Che cos'è L'imposta unica comunale (IUC) si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.</p>
	<p>Quando entra in vigore A decorrere dall'1 gennaio 2014</p>

COME SI DETERMINA IL TRIBUTO PER CIASCUNA SUA COMPONENTE

IMU	<p>Quali soggetti interessa Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili.</p>
	<p>Quali immobili riguarda Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (queste ultime solo se appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</p>
	<p>Come si determina il tributo La base imponibile è data dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per: - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5 - 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1 Aliquota di base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,5 punti percentuali Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze, che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati. Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si ha diritto ad una detrazione pari a 200 euro. I Comuni possono elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.</p>
	<p>Quando e come si versa In due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento dell'imposta va effettuato tramite modello F24 oppure tramite apposito bollettino postale.</p>
TASI	<p>Quali soggetti interessa e quali immobili riguarda Chiunque posseda o detenga a qualsiasi titolo fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'IMU, aree scoperte nonché quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.</p>
	<p>Come si determina il tributo La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU. L'aliquota di base è pari all'1 per mille. Il Comune può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento oppure può determinare l'aliquota rispettando il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.'13, fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile; per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune, compresa fra il 10 e il 50 per cento dell'ammontare complessivo della TASI.</p>
	<p>Quando e come si versa Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno. Il versamento è effettuato tramite apposito bollettino di conto corrente postale "ovvero tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali".</p>
TARI	<p>Quali soggetti e quali immobili riguarda Chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.</p>
	<p>Come si determina il tributo Il Comune, nella commisurazione della tariffa, tiene conto dei criteri determinati dal D.P.R. n. 158/99 (copertura di tutti i costi afferenti al servizio di gestione dei rifiuti urbani). In alternativa, e nel rispetto del principio «chi inquina paga», può commisurare la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti. Le tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti.</p>
	<p>Quando e come si versa Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno. Il versamento è effettuato tramite apposito bollettino di conto corrente postale "ovvero tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali".</p>
	<p>Altre disposizioni È fatta salva l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente di cui all'art. 19 del d.lgs. n. 504/92. Il tributo provinciale, commisurato alla superficie dei locali ed aree assoggettabili ad imposizione, è applicato nella misura percentuale deliberata dalla Provincia sull'importo della TARI.</p>

Esenzione Imu per i cd. "magazzini" delle imprese edili

Il Ministero dell'economia e delle finanze, con la risoluzione 11.12.'15, n. 11/DF, ha fornito chiarimenti in merito all'esenzione Imu per il cd. "magazzino" delle imprese edili.

Innanzitutto, Il Ministero ha ricordato che secondo la normativa Imu di riferimento (art. 2, commi 1 e 2, d.l. n. 102/'13, come convertito) per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata dell'imposta per i "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati" e che, a decorrere dall'1.1.'14, sono esenti dall'Imu "i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati". Le Finanze ritengono che il concetto di "fabbricati costruiti", contenuto nelle norme in esame, comprenda anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice sul quale la stessa proceda a interventi di incisivo recupero (art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), d.p.r. n. 380/'01). Il Ministero perviene a tale conclusione in virtù della considerazione che, ai fini Imu, l'art. 5, comma 6, d.lgs. n. 504/'92, stabilisce che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero" ex art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), d.p.r. n. 380/'01, "la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato". Da ciò, si evince che il legislatore "ha operato un'equiparazione tra i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero" di cui al citato art. 3 e "i fabbricati in corso di costruzione". I primi, infatti, sono, alla stessa stregua dei secondi, considerati, ai fini della determinazione della base imponibile Imu, area fabbricabile fino all'ultimazione dei lavori.

Da queste considerazioni, il Ministero conclude che i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero nei termini sin qui esplicitati rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione introdotta dall'art. 2, d.l. n. 102/'13, solo a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

LA GRAVE ANOMALIA DEL SISTEMA DI FINANZA PUBBLICA LOCALE

Le spese degli enti decentrati (comuni, province e regioni) sono pari a 240 miliardi di euro, le entrate tributarie soltanto a 100 miliardi. Dunque c'è un deficit di 140 miliardi che viene coperto con i trasferimenti dallo Stato centrale. "Si tratta di una grave anomalia del sistema di finanza pubblica italiana", dice Piero Giarda. L'Imu (e ora la nuova imposta Iuc) hanno corretto questo squilibrio per circa 20 miliardi di euro. E non basta ancora, nonostante il balzo delle imposte locali. Dal 1997, quando è stata approvata la prima legge Bassanini, a oggi, sono aumentate di circa 75 miliardi di euro a un tasso del 200 per cento, a fronte di un incremento del 58 per cento per le imposte nazionali (più 102 miliardi). Dunque, il deficit si spiega con il semplice fatto che le spese corrono sempre più veloci delle entrate.

(da IL FOGLIO QUOTIDIANO, 27.11.'15)

CINGUETTIO www.confedilizia.it

inserimenti h. 16,30
Pagati arretrati alle imprese per più di 20 miliardi (ministro Saccomanni, Il Foglio, 6.XII.'13). Ma per i proprietari che hanno restaurato immobili storico-artistici anni e anni fa, non si trovano 97 milioni.

Roghi di rifiuti, nuova figura di reato

Quando il buon senso o l'educazione non bastano, interviene il Governo con una nuova figura di reato. Con il decreto-legge n. 156/'15 in materia di emergenza ambientale si introduce nell'ordinamento il delitto di "combustione illecita dei rifiuti" e vengono sanzionate penalmente anche le propeudetiche condotte di abbandono e deposito incontrollato.

Ai sensi del nuovo art. 256-bis del d.lgs. n. 152/'06, dunque, "chiunque appicca il fuoco a rifiuti abbandonati ovvero depositati in maniera incontrollata in aree non autorizzate è punito con la reclusione da due a cinque anni". Qualora venga dato fuoco a rifiuti pericolosi, si applica la pena della reclusione da tre a sei anni. La pena è aumentata di un terzo se tali delitti sono commessi nell'ambito dell'attività di un'impresa ovvero in territori che in precedenza siano, o siano stati, interessati da dichiarazioni di stato di emergenza nel settore dei rifiuti.

Chiarimenti del Ministero sulla mediazione

Il Ministero della giustizia ha diramato una circolare (27.11.'15, prot. 168522), con la quale impartisce direttive e linee interpretative in materia di mediazione.

Innanzitutto viene ribadito che gli organismi di mediazione debbono rigorosamente attenersi al rispetto della disposizione che prevede, nel caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, che nessun compenso sia dovuto all'organismo. Viene chiarito, inoltre, come debba essere interpretato il riferimento al termine "compenso", posto che non è stato espressamente precisato dal legislatore quale contenuto debba essere ad esso attribuito. Viene quindi precisato che devono essere escluse dal compenso (e quindi, che devono essere corrisposte) le spese di avvio del procedimento cioè quelle relative all'attività di segreteria, prodromica alla mediazione vera e propria, vale a dire: ricezione dell'istanza, visione da parte della segreteria, fascicolazione e registrazione, comunicazione all'altra parte dell'inizio della procedura *et similia*. Siffatte spese, determinate nell'importo fisso di 40 euro, sono a carico per l'intero di ciascuna delle parti compare al primo incontro.

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La revisione del classamento va giustificata

La Cassazione ha pubblicato varie decisioni che ribadiscono un principio affermato dalla stessa Corte con la sentenza numero 9629 del 13 giugno 2012: «Quando procede all'attribuzione d'ufficio di un nuovo classamento ad un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, l'Agenzia del territorio deve specificare se tale mutato classamento è dovuto a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare in questione; oppure ad una risistemazione dei parametri relativi alla microzona, in cui si colloca l'unità immobiliare. Nel primo caso, l'Agenzia deve indicare le trasformazioni edilizie intervenute. Nel secondo caso, deve indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano; rendendo così possibile la conoscenza dei presupposti del riclassamento da parte del contribuente».

Le pronunce sono scaturite dall'applicazione dell'articolo 1, comma 335, della legge n. 311/'04, che attribuisce ai Comuni la facoltà di richiedere agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio «la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali».

*presidente Confedilizia

Lo scadenziario 2014 del propri

16 Gennaio 2014 - 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 dicembre 2013.

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 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

24 Gennaio 2014 - Venerdì

Imu - versamento in unica soluzione abitazione principale

Ultimo giorno per il versamento, nei Comuni interessati, dell'unica rata dell'Imu per il 2013 relativa all'abitazione principale (ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), pari al 40% della differenza tra l'imposta calcolata con la maggiore aliquota deliberata dal Comune e l'imposta calcolata con l'aliquota base (4 per mille).

31 Gennaio 2014 - Venerdì

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.

17 Febbraio 2014 - 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 2014, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2013 e all'anticipo 2014.

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 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 gennaio 2014 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 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2014 - Venerdì

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 2013 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

17 Marzo 2014 - Lunedì

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 2013.

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 2014.

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 2014 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 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Marzo 2014 - 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 2013 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

16 Aprile 2014 - 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 marzo 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2014 - Mercoledì

Irpef - Presentazione

Modello 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2014 (redditi 2013) 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.

16 Maggio 2014 - 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 aprile 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2014 - Sabato

Irpef - Presentazione Modello 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2014 (redditi 2013) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

16 Giugno 2014 - 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 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre

sulle competenze di maggio 2014, 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 2014, 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 2014 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2013 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2014.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2013 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2014.

30 Giugno 2014 - 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 2014 (redditi 2013) 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 2013 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2013.

16 Luglio 2014 - 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 giugno 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versa-

etario di casa e del condominio

mento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2014 - Giovedì

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 2013.

Tosap e Cosap Versamento rata

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

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

18 Agosto 2014 - 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 luglio 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2014 - 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 agosto 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre

sulle competenze di agosto 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2014 - Martedì

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 2014 (redditi 2013).

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 2015 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Ottobre 2014 - 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 settembre 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2014 - Venerdì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta 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.

18 Novembre 2014 - 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 ottobre 2014.

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 ot-

tobre 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Dicembre 2014 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2014 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 2014.

16 Dicembre 2014 - 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 novembre 2014.

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 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2014, 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 2014.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno – salvo diversi termini stabiliti dal Comune – per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2014, pari al 50% dell'imposta dovuta.

TASI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del

tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

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).

TUTTO CONDOMINIO

Una norma della riforma del condominio da tutti ignorata relativa all'adeguamento degli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva

Tra le diverse disposizioni introdotte dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) v'è n'è una (da pressochè tutti, e da tutta la stampa anche pretesamente tecnico, finora ignorata) che va ad integrare le norme transitorie del codice civile. Si tratta del nuovo art. 155-bis che così testualmente recita: "L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice" civile.

È evidente che il primo aspetto da chiarire per interpretare la disposizione in questione è il riferimento al citato art. 1122-bis - entrato in vigore il 18.6.'13 - e, in particolare, al suo primo comma, il quale stabilisce che "le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze" debbano essere realizzati "in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche".

Gli impianti cui fa riferimento l'art. 155-bis sono, dunque, quelli non centralizzati "per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo". Impianti che, se di nuova installazione, trovano la loro disciplina nell'art. 1122-bis; mentre, se già esistenti, sono regolati, ai fini del loro adeguamento, dal predetto art. 155-bis.

Tuttavia - come correttamente osservato in dottrina - è da ritenersi che il richiamo al primo comma del più volte citato art. 1122-bis sia stato operato dal legislatore della riforma non solo allo scopo di individuare il tipo di impianti interessati dalla disposizione, ma anche per richiamare le condizioni (indicate, come abbiamo visto, nel medesimo primo comma) che le installazioni in parola debbono rispettare in tema di pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, oltre che di lesione del decoro architettonico (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed.: La Tribuna, 256, 2013).

Discende da quanto precede, allora, l'ulteriore considerazione che bisogna tener conto, per una corretta lettura dell'art. 155-bis, anche

di ciò che prevede l'art. 1122-bis al fine di prevenire eventuali pregiudizi ai beni condominiali. La materia è trattata al terzo comma di tale disposizione, dove si stabilisce che qualora l'installazione degli impianti in questione renda "necessarie modificazioni alle parti comuni", l'assemblea possa, da un lato, "prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio"; dall'altro, sempre "con la medesima maggioranza, subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali".

Il richiamo alle "maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice", contenuto nell'art. 155-bis, può essere spiegato, quindi, nel senso che il legislatore ha inteso fissare, per l'ipotesi in cui l'adeguamento degli impianti esistenti alla data di entrata in vigore della riforma del condominio rechi "modificazioni alle parti comuni", *quorum* più bassi rispetto a quelli previsti dall'art. 1122-bis per le "modificazioni" causate dall'installazione di nuovi impianti.

In altre parole, per l'adozione delle "necessarie prescrizioni" in relazione agli impianti in essere alla suddetta data di entrata in vigore della riforma (prescrizioni, che, per quanto detto, risultano essere appunto quelle di cui al terzo comma del più volte citato art. 1122-bis) non sarà necessario il ricorso, sia in prima sia in seconda convocazione, ad un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e

almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, quinto comma, c.c., fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Saranno sufficienti, piuttosto, gli ordinari *quorum* costitutivi e deliberativi previsti, in prima convocazione, dal primo e secondo comma dell'art. 1136 c.c.; in seconda convocazione, dal terzo comma dello stesso art. 1136 c.c. Dunque (fermo sempre il *quorum* costitutivo appena indicato) un *quorum* deliberativo costituito da un numero di voti che rappresenti: in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La *ratio* di tutto questo è rinvenibile - presumibilmente - nel fatto che il legislatore ha ritenuto gli interventi di adeguamento di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva esistenti al 18.6.'13 operazioni molto più frequenti rispetto alle nuove installazioni. Ha dunque considerato tali interventi necessitare di un più agile e facile controllo da parte dell'organo assembleare che per questo, come detto, ha la possibilità di assumere le determinazioni del caso con maggioranze inferiori rispetto a quelle prescritte dall'art. 1122-bis in relazione alle nuove installazioni che rechino modificazioni alle parti comuni.

CONDOMINIO IN PILLOLE

L'amministratore può essere una società

Mettendo fine a decennali dispute, la riforma del condominio permette (art.71-bis norme attuaz. cod. civ.) che l'attività di amministratore condominiale sia svolta anche da una società. In tal caso i requisiti previsti per gli amministratori persone fisiche devono essere posseduti non solo "dai soci illimitatamente responsabili", ma altresì "dagli amministratori e dai dipendenti" cui compete svolgere la funzione di amministrazione nei condomini a favore dei quali la società presta servizi.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Comuni conduttori

Per favorire la stipula di contratti di locazione da parte di enti locali (non soltanto Comuni) quali conduttori "per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio", la legge di riforma delle locazioni abitative (n. 451 del 1998, "legge Zagatti") ha previsto che si applichino a tali contratti esclusivamente le disposizioni codicistiche. L'Ufficio legale della Confedilizia ha predisposto un contratto tipo per tale specifica locazione ("Comuni conduttori").

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINIO
ALLEATO

IL PUNTO SU ...

Il compenso dell'amministratore di condominio

Importante sentenza della Cassazione (si tratta della pronuncia n. 22515 del 30.9.'13) con riferimento al compenso per l'opera dell'amministratore di condominio ed al ruolo che è assegnato in argomento all'assemblea condominiale.

Con la sentenza in questione la Cassazione afferma che in tema di condominio l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte.

La Corte ha poi precisato che conseguentemente "non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché" - come nel caso esaminato dalla Corte - "sia stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate, non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza che sia stato prestato un preventivo controllo da parte dell'assemblea".

Da notare che l'argomento presenta particolare interesse proprio alla luce delle nuove previsioni della riforma della disciplina del condominio, che ha disposto, tra l'altro, che l'amministratore debba indicare il proprio compenso al momento del conferimento dell'incarico (ovvero del rinnovo di questo), e ciò a pena di nullità dello stesso mandato conferito dall'assemblea all'amministratore.

In argomento, si veda anche l'apposito ausilio per il compenso in questione predisposto dalla Confedilizia.

Paolo Scalettaris

TUTTO CONDOMINIO

Condominio e privacy, il Garante pubblica una guida

Il Garante per la protezione dei dati personali ha predisposto – anche alla luce delle novità recate dalla legge di riforma del condominio – una breve guida per il corretto uso dei dati personali nell'ambito condominiale. Si intitola "Condominio e privacy" ed è suddivisa in otto capitoletti: l'amministratore; l'assemblea; la bacheca condominiale; la gestione trasparente del condominio; la videosorveglianza; il condominio digitale; il diritto di accesso ai propri dati e altri diritti; ulteriori chiarimenti. Tra le indicazioni contenute nella guida in questione si segnalano, in particolare, la precisazione che il conduttore di un'unità immobiliare "non può chiedere l'accesso ai dati sulla gestione del condominio", nonché l'avvertenza che l'accesso all'eventuale sito internet condominiale deve essere protetto con procedure (es.: "autenticazione tramite password individuale") che garantiscano solo agli aventi diritto la possibilità di consultare i documenti ivi contenuti e di estrarne copia.

La guida è scaricabile dal sito internet della Confedilizia (www.confedilizia.it).

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condòmino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi per i lavori**, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite presso il condominio** ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere assembleari**



Assistenza Regolamenti condominiali

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i Regolamenti condominiali continua come sempre, specie dopo la riforma della legge. I condòmini soci sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



Alle pagine 16 e 17 vedere l'articolo
**NOVITÀ POSITIVE SU CONDOMINIO
E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Commercialista e amministratore

Il Consiglio nazionale forense ha già stabilito a suo tempo (e come su queste colonne tempestivamente segnalato) la compatibilità dell'attività di amministratore di condominio con la professione di avvocato. Ora segnaliamo che nello stesso senso si è espresso anche il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (Cndcec) in relazione ai propri iscritti.

Con parere del 20 maggio 2013 il Consiglio ha chiarito che «l'amministrazione di condominio non è, anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale - incompatibile con l'esercizio della professione di dottore commercialista e di esperto contabile, puntualizzando, anzi, che l'amministrazione in parola «rientra a pieno titolo tra le attività tipiche della professione». Il Cndcec ha anche precisato che un iscritto che svolga l'attività di amministratore non è tenuto ad adempiere agli obblighi di cui all'articolo 1, comma 3, legge n. 4/13 (in tema di professioni non organizzate in Ordini o Collegi) che prescrive di indicare, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, l'espresso riferimento agli estremi di tale legge. Per il Cndcec, infatti, la ratio della legge de qua «è da ricercarsi nella volontà del legislatore di inquadrare in un sistema di regole minime quei soggetti che operano senza la tutela derivante dall'appartenenza a un Ordine professionale». Ciò che non è per i dottori commercialisti e gli esperti contabili - così il Cndcec - «svolgono attività il cui esercizio presuppone l'iscrizione a un Albo con assoggettamento alle ben più stringenti norme di legge e deontologiche previste dall'ordinamento professionale». Testo integrale del parere su confedilizia.it.

*Presidente di Confedilizia

TUTTO CONDOMINIO

LA RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE
NEL RECUPERO DELLE SOMME DOVUTE DAI CONDOMINI MOROSI

di Pier Paolo Capponi

Come deve comportarsi l'amministratore di condominio?

Prima della riforma del condominio l'amministratore era tenuto, genericamente, a "riscuotere i contributi" condominiali (art. 1130, primo comma, numero 3, Codice Civile, tuttora vigente). Tale dovere è divenuto più stringente a seguito dell'entrata in vigore (il 18/6/2013) della legge n.220/12.

Quest'ultima, per quanto qui interessa, stabilisce all'articolo 9 (che ha sostituito integralmente l'art. 1129 Codice Civile) che «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea, l'Amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 65, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice» (mono comma del nuovo art. 1129 Codice Civile).

La domanda da porsi è, fino a che punto l'amministratore può e deve spingersi per recuperare le quote dei condomini morosi?

Il quesito ha grande rilievo pratico e la sua risposta può fare capire meglio quale è il limite della responsabilità dell'amministratore in tale delicato settore.

Sul punto è intervenuta una recentissima ordinanza della sesta sezione della Corte di Cassazione (la n.20100 del 2/9/2013).

Vale la pena ricordare che tale sezione della Suprema Corte - istituita ai sensi dell'art. 47.2 della L. 18 giugno 2009, n.69 - ha il compito di fare da filtro ai ricorsi, accertandone subito la loro eventuale manifesta infondatezza o infondatezza, così da porre rapidamente fine al giudizio con decisione presa in camera di consiglio.

Nella fattispecie la controversia aveva come oggetto la revoca dell'amministratore, il quale, a dire degli attori, non avrebbe adempiuto al proprio dovere di riscuotere i contributi dei condomini morosi.

Secondo la Corte di Appello di Catanzaro (che ha confermato la sentenza dell'omonimo Tribunale) la presunta «mancata riscossione degli oneri condominiali contribuiti è contraddetta dalla provata notificazione agli stessi degli atti di precetto; che poi l'amministratore non abbia intrapreso la procedura esecutiva vera e propria è scelta che può giustificarsi sulla base della non sicura solvibilità dei condomini e, quindi, non integra

in sé un fatto di mala gestio».

La Suprema Corte, accogliendo la proposta di definizione avanzata dal Relatore della sezione, che aveva confermato in pieno il principio di diritto sancito dalla corte calabrese, decidendo in camera di consiglio ha rigettato il ricorso per sua manifesta infondatezza.

Vi è da osservare che tale importante decisione si riferisce ad un caso sorto in vigenza della precedente disciplina, quando ancora non esisteva il nuovo articolo 1129 Codice Civile ed in particolare il suo mono comma.

È allora da domandarsi se tale decisione sarebbe stata presa anche in costanza della nuova norma.

Non si crede.

Il predetto mono comma contiene alcune importanti precisazioni. L'amministratore è tenuto ad agire «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea».

A seguito di tale perentorio disposto sembra non esservi più spazio per alcuna autonoma decisione da parte dell'amministratore.

L'unico organo titolato a decidere di non agire nei confronti dei condomini morosi è, espressis verbis, l'assemblea dei condomini (che deve decidere con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, Codice Civile, espressamente richiamato dal successivo quarto comma).

In secondo luogo la stessa norma introdotta con la riforma

del condominio recita espressamente che l'azione in questione riguarda «la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati». Tale dizione ("riscossione forzata") a mio modo di vedere, fa esplicitamente riferimento all'azione esecutiva.

Azione che viene dopo quella di accertamento del credito e costituzione del titolo (ottenimento del decreto ingiuntivo) ed anche - con riferimento all'ordinanza della Cassazione - dopo la notifica dell'atto di precetto, che la giurisprudenza maggioritaria, tra l'altro, non ricompre neppure tra gli atti dell'esecuzione.

Il quadro normativo va poi integrato con un'altra importante previsione di legge.

Il comma 12 del nuovo Art. 1129 Codice Civile recita espressamente che «costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità (n.d.r.: che possono condurre alla revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria) ...omissis... 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva»: riferimento, quest'ultimo, che sembra avvalorare la tesi sopra sostenuta.

Ne deriva che l'amministratore per andare esente da responsabilità deve non solo ottenere il decreto ingiuntivo (ex Art. 65, primo comma, disp. att. c.c.) ma anche darvi esecuzione.

Uso dei beni comuni e azione diretta del condominio contro il conduttore

Il condominio può agire nei confronti del conduttore di un'unità immobiliare per l'uso che questi faccia dei beni comuni non conforme alla legge o al regolamento?

La risposta è positiva. La giurisprudenza ha precisato, infatti, che il condominio può agire, per le violazioni della legge o del regolamento condominiale messe in atto dal conduttore, anche direttamente contro quest'ultimo, senza quindi coinvolgere necessariamente il proprietario dell'immobile locato. Ciò, in quanto il conduttore si trova, rispetto al condominio, nella stessa posizione di quella del condomino suo locatore, verso cui «gli altri condòmini sono certamente legittimati a far cessare l'attività loro pregiudizievole» (cfr. Cass. sent. n. 3600 del 6.4.'91).

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

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La «badante» condominiale

Con il rinnovo del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/UILtucs è stata introdotta una nuova figura professionale: l'assistente familiare, e cioè una sorta di «badante» o *tagesmutter* condominiale. L'assistente condominiale, soprattutto se assunto con la funzione di assistere i bambini, può rappresentare un'ottima soluzione sociale per affrontare la carenza di posti negli asili.

Può, inoltre, costituire una valida opportunità lavorativa per le mamme inoccupate, alla ricerca di un impiego che permetta loro di restare a contatto con i propri figli. Analoga possibilità si potrà avere sul versante dell'assistenza ad anziani autosufficienti. L'assistente condominiale, inoltre, può rivelarsi un'efficace soluzione per chi voglia solo un piccolo aiuto in casa: sovente, infatti, le poche ore di cui ha necessità una singola famiglia non sono appetibili per il potenziale lavoratore, mentre tale inconveniente può essere facilmente superato grazie all'istituzione dell'assistente in parola. Il lavoratore può essere invogliato dal numero totale delle ore da effettuare nella settimana all'interno del condominio, mentre la singola famiglia avrà solo i costi delle ore effettive fruite (con il risparmio, poi, derivante dal far gestire tutta la pratica dall'amministratore di condominio e dal condividere con gli altri condòmini i costi di gestione del rapporto di lavoro in questione: infatti, coloro che godono del servizio se ne assumono le relative spese).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 10.8.'13

NON SE NE PUÒ PIÙ
TORNARE
ALLE RENDITE
ORDINARIE

TUTTO CONDOMINIO

Fondo speciale condominiale e trust

Su queste colonne ci siamo occupati più volte del fondo speciale per le opere straordinarie, da ultimo sottolineando l'importanza di costituire un conto corrente *ad hoc* dove far confluire la provvista relativa al primo pagamento previsto e così via per i successivi stati di avanzamento (cfr. *Cn* ott. '13 e nuovo provvedimento legislativo cui ad altro articolo su questo stesso numero). Ciò, di modo che eventuali inadempimenti nel pagamento delle somme destinate al fondo in questione possano essere subito individuate consentendo così, da un lato, all'amministratore di adempiere puntualmente all'obbligo - impostogli dall'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. - di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei morosi; dall'altro, agli stessi creditori, di dare celermente avvio alle conseguenti azioni esecutive.

Interessa ora evidenziare che per far sì che le risorse così raccolte siano effettivamente destinate alle opere deliberate - e, di conseguenza, la loro destinazione sia opponibile ai creditori che a diverso titolo abbiano fornito al condominio prestazioni o servizi - è possibile ricorrere all'istituzione di un *trust*.

Si tratta di strumento di origine anglosassone, ormai noto anche nel nostro Paese, che consente di separare le sorti di un determinato bene dalle vicende patrimoniali del suo titolare. In particolare, è un rapporto giuridico che sorge per effetto della stipula di un atto tra vivi o di un testamento, con cui un soggetto, chiamato "settlor" o "disponente", trasferisce ad un altro soggetto, detto "trustee", beni o diritti con l'obbligo di amministrarli nell'interesse dello stesso disponente o di altro beneficiario oppure, ancora, per il perseguimento di uno scopo determinato. Tutto ciò sotto l'eventuale vigilanza di un terzo, definito "protector" o "guardiano", e secondo precise regole dettate tanto dal settlor, nell'atto istitutivo del trust, quanto dalla legge che disciplina la materia (legge che dovrà essere necessariamente straniera, dato che il nostro ordinamento riconosce ma non disciplina tale istituto).

È anche possibile che il trust sorga per effetto di una dichiarazione unilaterale del disponente, che si dichiara trustee di beni o diritti nell'interesse di un beneficiario o per il perseguimento di uno scopo: in tal caso si parla di *trust* autodichiarato.

Il fine, in ogni caso, è quello di costituire un patrimonio separato che non può essere aggredito né dai creditori del disponente, né da quelli del trustee, né da quelli del beneficiario.

In ambito condominiale tale istituto può rappresentare, quindi, una soluzione - come dicevamo - per segregare i contributi destinati al fondo speciale dalle somme versate dai condòmini a copertura di altre spese. E per raggiungere tale risultato, la via più agevole è proprio quella di ricorrere al suddetto *trust* autodichiarato: l'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, dovrà dichiarare - per iscritto - sé stesso trustee del fondo speciale. E il trust così formato dovrà avere lo scopo di destinare le somme che affluiscono nel fondo al pagamento delle opere deliberate dall'assemblea. Naturalmente occorrerà una delibera autorizzativa in tal senso, che dovrà essere assunta - è da ritenersi - con gli stessi *quorum* necessari per approvare il singolo intervento di interesse.

In questa prospettiva, peraltro, il ruolo di *protector* potrà essere svolto dai consiglieri del condominio (che avranno così il compito di controllare l'amministratore verificando, periodicamente, il suo operato), mentre come legge regolatrice della materia potrà farsi riferimento, ad esempio, alla Trust (Jersey) law: normativa che contempla, specificatamente, il *trust* autodichiarato di scopo.

Quanto all'aspetto fiscale, l'orientamento prevalente della giurisprudenza (si veda sul punto: Comm. trib. prov. Macerata, sent. n. 207/2/12 del 26.9.'12; Comm. trib. reg. Roma, sez. Latina, sent. n. 709/39/11 del 29.9.'11; Comm. trib. reg. Bologna, sent. n. 16 del 4.2.'11, e, da ultimo, Comm. trib. prov. Milano, sent. n. 240/8/13 del 25.7.'13) è di ritenere il *trust* di scopo soggetto al solo pagamento dell'imposta di registro in misura fissa (168 euro, fino al 31 dicembre; poi 200 euro: cfr. *Cn* nov. '13). Va da sé, comunque, che, per strutturare l'intera operazione, è importante ricevere puntuale assistenza. A tal fine è possibile rivolgersi all'Assotrusters (www.assotrusters.it), Associazione costituita fra trustees aderenti alla Confedilizia, che ha lo scopo di promuovere, in Italia ed in Europa, l'uso e la conoscenza dell'istituto giuridico del *trust*, regolato dalle leggi di qualsiasi giurisdizione.

CONTINUA DA PAGINA 13

Legge di stabilità 2014, le novità di nostro interesse

di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo". La conseguenza è quella della tassazione, con le aliquote marginali Irpef, della rendita catastale dell'unità immobiliare interessata, incrementata del 5%, aumentata di un terzo e divisa a metà.

La norma - oltre ad essere di particolare iniquità, come ampiamente messo in evidenza dalla Confedilizia - intacca una delle direttrici sulle quali era stata imposta l'Imu già nella sua versione originaria, quella (mai entrata in vigore, come sopra detto) varata nell'ambito del decreto sul federalismo fiscale municipale (d.lgs. n. 25/11). Decreto che aveva stabilito che, oltre all'Ici, l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

Adempimenti Imu enti non commerciali

(art. 1, commi 719 e 721)

Si dispone che gli enti non commerciali presentino la dichiarazione Imu esclusivamente in via telematica, dettandosi inoltre specifiche regole per il versamento dell'imposta.

Versamenti Imu errati

(art. 1, comma 722)

Viene stabilito che, a decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento Imu a un Comune diverso da quello destinatario dell'imposta, il Comune che viene a conoscenza dell'errato versamento, deve - "anche a seguito di comunicazione del contribuente" - "attivare le procedure più idonee" per il riversamento al Comune competente delle somme indebitamente percepite. Nella comunicazione il contribuente deve indicare gli estremi del versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento, il Comune destinatario delle somme e quello

che ha ricevuto erroneamente il versamento.

Modalità rimborsi Imu

(art. 1, commi 724-727)

Viene disposto che, a decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un versamento Imu di importo superiore a quello dovuto, l'istanza di rimborso vada presentata al Comune che, all'esito dell'istruttoria, provvederà alla restituzione per la quota di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno l'importo totale, la quota rimborsata o da rimborsare a proprio carico nonché l'eventuale quota a carico dell'Erario che effettua il rimborso. Tale procedura si applica anche - ai fini del rimborso della maggiore imposta pagata - nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma di spettanza del Comune e abbia anche regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso Comune con successivo versamento.

Sempre a decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui sia stata versata allo Stato, a titolo di Imu, una somma spettante al Comune, questo - "anche su comunicazione del contribuente" - dà notizia dell'esito dell'istruttoria al Ministero dell'economia e delle finanze e al Ministero dell'interno il quale effettua le conseguenti operazioni contabili. Se invece è stata versata al Comune una somma spettante allo Stato, il contribuente deve presentare al Comune stesso una comunicazione nell'ipotesi in cui non vi siano somme da restituire. L'ente locale impositore, all'esito dell'istruttoria, determina l'ammontare del tributo spettante allo Stato e ne dispone il riversamento all'Erario.

Insufficiente versamento seconda rata Imu 2013

(art. 1, comma 728)

Viene previsto che non siano applicati sanzioni e interessi in caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'Imu 2013, a patto che la differenza sia versata entro il termine di versamento della prima rata dell'Imu 2014.

La spinta a spendere c'è sempre...

L'amministratore del comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare.

Luigi Einaudi,
Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31.7.1946

SEGNALAZIONI

Edgardo Bartoli, *La civiltà del malumore*, pref. di Antonio Gnoli, postf. di Ettore Mo, Elliot ed., pp. 128

Polemiche e ironiche pagine su Roma e il conformismo italo, attraverso pennellate che dipingono, in parte autobiograficamente, la vita nella Capitale dall'immediato dopoguerra a oggi.

Alberto Marcheselli, *Fisco Inferno*, pref. di Victor Uckmar, Laurana ed., pp. 168

Con l'arma dell'ironia sono affrontati temi primari, quali il debito pubblico, l'evasione fiscale, il peso dello Stato, il ruolo del mercato, in dieci capitoli che divengono "10 motivi per (non) pagare le tasse".

Giorgio Dell'Arti, *Come sarà il 2014*, Edizioni Clichy, pp. 504

Sessanta personaggi di svariati settori della società civile rispondono a domande sul 2014, fornendo specifiche osservazioni su politica, economia, cultura, spettacolo e altri comparti.

Sandra Zampa, *I tre giorni che sconvolsero il Pd*, Imprimatur ed., pp. 160

L'autrice, vicinissima a Romano Prodi, rievoca le convulse giornate in cui le lacerazioni interne del Pd inibirono l'elezione di Franco Marini prima, di Prodi poi, al Quirinale.

L'istituzione del Comitato Parlamentare per le Riforme Costituzionali, a cura di Massimo Siclari, Aracne ed., pp. 184

Sono raccolti gli atti di un seminario dedicato al Comitato per le Riforme, con interventi di numerosi costituzionalisti che presentano critiche e riserve.

Il Quotidiano in Classe, La Nuova Italia ed., pp. X + 116

A cura dell'Osservatorio permanente giovani-editori, i saggi qui proposti consentono ai giovani di comprendere e leggere meglio i giornali.

Piero Buscaroli, *Una nazione in coma*, Minerva ed., pp. 572, 16 tavv. f. t.

Dal 1795, due secoli di crisi non solo italiana, attraverso rievocazioni, ritratti di personaggi insigni (specie del mondo culturale), riflessioni, memorie autobiografiche, fra le quali emergono le molte pagine dedicate alla guerra in Vietnam.

47° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2013, Censis ed., pp. XXII + 564

Una documentata analisi dei temi di maggior interesse emersi nel 2013, soprattutto per la faticosa tenuta complessiva del sistema nazionale, con attenzione per specifici settori, dal lavoro alla comunicazione.

Luca Scarlini, *Il sesso al potere*, Guanda ed., pp. 260

Dall'Unità d'Italia a oggi, una serie di medaglioni dedicati alla presenza del sesso nelle stanze del potere, fra mogli plurime e amanti, moralisti e dissoluti, omosessuali e domine allegre.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Disposizioni concernenti l'istituzione delle camere arbitrali dell'avvocatura presso gli ordini forensi, la disciplina della procedura di negoziazione assistita da un avvocato e misure di liberalizzazione e semplificazione del passaggio di proprietà di beni immobili sono contenute in una proposta di legge della deputata Venittelli (Pd).

Il deputato Nasti (Fratelli d'Italia), con una proposta di legge, promuove l'introduzione di disposizioni concernenti le caratteristiche degli impianti di allarme dotati di telecamere con trasmissione diretta audio-video e agevolazioni fiscali per la loro installazione.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Sinistra Ecologia Libertà, prima firmataria Piazzoni, domandano, con un'interrogazione, al Ministro del lavoro e delle politiche sociali se questi non ritenga opportuno assumere iniziative a favore delle persone senza fissa dimora o colpite dall'emergenza abitativa stanziando risorse adeguate a mettere in atto servizi di alloggiamento, anche mediante l'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato.

Alla Camera è stata depositata una risoluzione, a prima firma del deputato Ribaudò (Pd), con la quale si impegna il Governo ad adottare ogni iniziativa utile per chiarire che i Comuni, nel definire criteri e modalità per la fruizione dell'agevolazione relativa all'applicazione dell'Imu alle unità immobiliari concesse in comodato a parenti, devono far riferimento all'indicatore Isee relativo al soggetto comodatario.

Disposizioni per la disciplina dell'accesso all'attività imprenditoriale nel settore dell'edilizia sono contenute in un disegno di legge di cui prima firmataria è la senatrice Favero (Pd).

Con un'interrogazione al Ministro delle finanze, il sen. Divina (Lega Nord e Autonomie) chiede quale incremento abbia prodotto l'introduzione della cedolare secca, negli anni 2011 e 2012, nelle entrate tributarie.

Ogni giorno un cinguettio

Ogni giorno, alle 16,30, viene inserito sul sito confederale (www.confedilizia.it) un nuovo cinguettio, leggibile sulla pagina di apertura, a destra. La rubrica serve a diffondere in modo immediato ed estremamente sintetico l'opinione della Confedilizia e, in particolare, per replicare a provvedimenti e note d'interesse della nostra Organizzazione. Cliccando sull'ultimo cinguettio pubblicato si accede all'archivio completo dei cinguettii.

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	2012 - giugno	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione luglio	2012 - luglio	2013	1,2 % 0,900 %
Variazione agosto	2012 - agosto	2013	1,1 % 0,825 %
Variazione settembre	2012 - settembre	2013	0,8 % 0,600 %
Variazione ottobre	2012 - ottobre	2013	0,7 % 0,525 %
Variazione novembre	2012 - novembre	2013	0,6 % 0,450 %

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	2012 - giugno	2013
Variazione luglio	2012 - luglio	2013
Variazione agosto	2012 - agosto	2013
Variazione settembre	2012 - settembre	2013
Variazione ottobre	2012 - ottobre	2013
Variazione novembre	2012 - novembre	2013

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte da uno studio di Peter Forsskål pubblicato nel volume *Pensieri sulla libertà civile*, edizioni liberilibri.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI

E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO



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

**Anno 24
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 9 gennaio 2014

Il numero di dicembre 2013 è stato postalizzato il 17.12.2013