Anno 19 - ottobre 2009 - n. 9 Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/'04 - DCB Roma

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- ALLUVIONE IN SICILIA E FESTE DELLA SALSICCIA (pag. 2)
- Decreto ministeriale per i restauratori (2)
- Procedimento sommario di cognizione e condominio (3)
- DECRETO ASCENSORI, DOMANDE DAL PARLAMENTO E RIFLESSI IN AMBITO CONDOMINIALE (3 e 7)
- Consorzi di bonifica, si sopprimono o no? (8)
- Niente solidarietà in condominio, implicazioni processuali (9)
- Consorzi di bonifica e perimetro di contribuenza (10)
- Prima laureata nel curriculum di diritto immobiliare (11)
- Rendiconto condominiale di moderna concezione per una maggiore trasparenza (11)
- Gli effetti della cedolare secca sul mercato immobiliare (13)
- Impianti fotovoltaici e conto energia (14)
- Tassa ascensori, nuova batosta (14)
- Istat in diminuzione? (15)
- Affittanze agrarie, assistenza sindacale (15)
- Cani randagi ed equidi (15)

SENZA RILANCIO DELLA LOCAZIONE GIÀ SFUMATI LAVORI PER 7,5 MILIARDI DI EURO

Nei sette mesi passati da quando la Confedilizia ha fatto le relative proposte, il mancato rilancio della locazione attraverso misure di incentivo fiscale ha fatto già sfumare circa 7 miliardi e mezzo di euro di interventi edilizi.

Come si ricorderà, la Confedilizia aveva segnalato nel marzo scorso (cfr. *Cn* apr. '09) – in occasione dell'annuncio da parte del Governo del Piano casa – che in Italia vi sono fra i 700 e gli 800 mila immobili inabitabili perché da ristrutturare o da rimettere in pristino, in gran parte situati nei centri storici. Per effetto delle annunciate disposizioni del Governo in materia di edilizia, molti di questi immobili avrebbero potuto essere destinati all'affitto a canoni agevolati, vale a dire stabiliti dagli accordi stipulati dalla Confedilizia in tutta Italia con i sindacati degli inquilini, come prevede la legge. Ma perché tali immobili venissero destinati alla locazione, occorreva restituire almeno una minima redditività all'affitto, attraverso l'introduzione per i contratti di locazione di una cedolare secca del 18-20%.

A sei mesi di distanza da quell'annuncio del Governo e da quelle osservazioni della Confedilizia, si può stimare che – se anche solo 500 mila di quei 700/800 mila proprietari di immobili inabitabili avessero dato il via ad interventi di ristrutturazione, spendendo tra i 10 e i 20 mila euro per ciascun immobile – sarebbe stato pari a circa 7,5 miliardi di euro l'importo dei lavori ai quali avrebbe dato luogo l'azione combinata di Piano casa e cedolare secca sugli affitti. Lavori che sarebbero immediatamente partiti e che avrebbero sin da subito avviato la ripresa dell'economia, senza contare il gettito fiscale che sarebbe stato garantito allo Stato in termini di Iva e di altre imposte.

Ora che gli effetti del Piano casa sono rimessi alle scelte regionali – anche se alcune Regioni ne hanno fatto un vero e proprio sabotaggio, condizionando la possibilità di effettuare ampliamenti all'assoggettamento ad obblighi come quello del libretto casa – la necessità di rilanciare la locazione non è comunque venuta meno e si è fatta anzi più urgente. L'introduzione della cedolare secca per i contratti agevolati – che, secondo i calcoli dell'Ufficio Studi della Confedilizia, costerebbe all'Erario meno di 200 milioni di euro – contribuirebbe infatti ad aiutare tutte quelle famiglie che sono alla ricerca di immobili in affitto, magari quale via d'uscita da mutui già in essere ovvero quale alternativa all'accensione di nuovi mutui.

Il Presidente incontra il ministro Fitto

Il Presidente confederale ha incontrato l'on. Raffaele Fitto, ministro per i rapporti con le Regioni. Unitamente al Segretario generale ha pure incontrato il nuovo Segretario generale del Sunia, Franco Chiriaco, che era accompagnato dal Vice, Daniele Barbieri. Sforza Fogliani, sempre a Roma, ha preso parte al Comitato esecutivo dell'Abi e, successivamente, al Consiglio – sempre – dell'Associazione bancaria.

Alla Sala Pininfarina della Confindustria, il Presidente ha partecipato al Convegno "Le sfide della politica economica", con interventi di Romano Prodi nonchè del ministro Scajola e conclusioni del presidente della Confindustria, Marcegaglia. È pure intervenuto, al Cnel, alla presentazione del Rapporto Ocse "International Migration Outlook". A Rimini è intervenuto alla tavola rotonda Acri "Responsabilità sociale: solo beneficenza o sostegno allo sviluppo".

Alluvione in Sicilia e feste della salsiccia

Nuovi lutti, in Sicilia, per l'alluvione che l'ha devastata.

A tutte le persone coinvolte, la solidarietà della Confedilizia.

Ma non si può, in questa occasione e proprio per senso di responsabilità, non riprendere ciò che hanno sottolineato il sottosegretario Bertolaso e molti – semplici cittadini, soprattutto – intervistati dai tg. Basta con le feste della salsiccia, bisogna destinare i fondi disponibili ad interventi seri (di difesa idrogeologica ed altro), i Comuni che protestano siano richiamati alle loro responsabilità: che non sono propriamente quelle di far divertire (a scopi, solo, di clientela elettorale) i loro cittadini.

É un discorso – intendiamoci – che vale per la Sicilia come per tutta Italia. Un discorso che la Confedilizia (i cui rappresentati sono i primi a sopportare – in imposte – il peso dello spreco degli enti locali) fa da molto tempo, inascoltata (di Comuni, ce ne sono – infatti, e come abbiamo altre volte evidenziato – di sinistra e di destra, ed ogni intervento che richiami i Comuni ai loro doveri veri, crea immediatamente una solidarietà trasversale paralizzante). Ma ora, pare davvero che – nello spreco, e nel conseguente disimpegno dalle cose serie – si sia giunti al capolinea.

Decreto ministeriale per i restauratori

Con Decreto 26.5.'09 n. 86 del Ministero per i Beni e le Attività culturali è stato definito il Regolamento concernente la definizione dei profili di competenza dei "Restauratori" e degli altri operatori ("Tecnico del restauro di beni culturali" e "Tecnici del restauro di beni culturali con competenze settoriali") che svolgono attività complementari al restauro o altre attività di conservazione dei beni culturali mobili e delle superfici decorate di beni architettonici. Com'è noto, il D. L.vo 22.1.'04 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) prevede – al suo art. 29 – che "Fermo restando quanto disposto dalla normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere su beni architettonici, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia".

Con Decreto in pari data, n. 87, è stato definito anche il Regolamento per l'insegnamento del restauro.

Gli interessati possono richiedere maggiori notizie sui due provvedimenti alla Segreteria generale della Confedilizia.

Docce: nuovo pericolo in arrivo?

Da uno studio svolto presso l'Università del Colorado (Dipartimenti di biologia molecolare e cellulare, e Dipartimento di pediatria), effettuato sugli erogatori d'acqua delle docce delle abitazioni di nove città degli Stati Uniti, è emerso che nel 30% degli erogatori esaminati vi è una concentrazione di batteri 100 volte superiore rispetto a quelli contenuti nell'acqua. I ricercatori, che hanno pubblicato l'indagine sul Proceedings of the National Academy of Sciences, hanno spiegato che la presenza di questo microfilm di batteri (soprattutto del Ntm - nontuberculous micobacteria), che viene nebulizzato non appena si utilizza la doccia, può provocare infezioni polmonari.

Per visionare l'intero studio: www.pnas.org.

APPUNTAMENTI

Salon a Parigi de la copropriété

A Parigi, dal 7 al 9 ottobre, presso la Porte de Versailles, Salon de la copropriété, appuntamento rivolto ai professionisti del condominio.

Per info: www.saloncopropriete.com.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Licenza per finita locazione, sfratto e sfratto per morosità

Spesso, nel comune parlare, si fa confusione tra "licenza per finita locazione", "sfratto" e "sfratto per morosità". In verità, le procedure di cui trattasi iniziano tutte con un'intimazione rivolta al conduttore di lasciar libero l'immobile, con contestuale citazione per la convalida. Il presupposto però è diverso: nella "licenza per finita locazione" il contratto deve venire ancora a scadenza; nello "sfratto" il contratto è già scaduto; nello "sfratto per morosità" il procedimento origina dal mancato pagamento dei canoni alle scadenze stabilite.

INDOVINELLO

Opinioni diverse

Il ministro Scajola ha approvato un decreto che impone a condomini e proprietari di casa di effettuare lavori sugli ascensori ante 1999 non obbligatori per la vigente normativa europea (lavori che comporteranno un esborso – ha entusiasticamente reso noto Monti Ascensori Spa su MF 13.07.'09 – di 6 miliardi di euro in totale).

Confedilizia ha duramente criticato il provvedimento (chi volesse farli, questi lavori, può benissimo farli; ma perché rendere obbligatorio in Italia ciò che non è obbligatorio in Europa? La "sicurezza" varia da Paese a Paese?) e impugnerà anche questo decreto, come aveva già impugnato – bloccandolo – quello (dello stesso ministro) di anni fa.

L'UPPI (associazione piccoli proprietari) è invece soddisfatta del provvedimento (dichiarazione Vicepresidente nazionale Alberto Zanni a *24 ore* del 3.8.'09).

Indovinello: perché questa soddisfazione?

Antonini Presidente Federalismo fiscale

Il prof. Luca Antonini è stato nominato Presidente della Commissione paritetica per l'attuazione del Federalismo fiscale.

Auguri di buon lavoro dalla Confedilizia.

Soria Presidente Tecnoborsa

Raimondo Soria, membro di Giunta della Camera di Commercio di Roma, è il nuovo Presidente di Tecnoborsa. Succede a Valter Giammaria.

Felicitazioni da parte della Confedilizia.

Il barista accerti l'età del cliente

Se il barista ha un dubbio sull'età del cliente che gli ordina da bere, deve chiedergli i documenti. Se invece preferisce fidarsi, rischia una condanna. Con la sentenza 27916/'09 la Cassazione ha confermato la condanna inflitta a un barista di Rovereto che aveva dato una birra a un sedicenne, senza chiedergli prima il documento di identità. Secondo la Suprema Corte, il fatto che il barista abbia ammesso di aver nutrito qualche dubbio sull'età del ragazzo dimostra la sua superficialità. È infatti "al gestore di spaccio di bevande alcoliche – spiegano i giudici della quinta sezione penale della Corte – che l'ordinamento ha affidato la peculiare responsabilità del controllo, collocandolo in una specifica posizione di garanzia a tutela di interessi diffusi".

Urbanistica e revisione Catasto

Sul riclassamento catastale di immobili di intere zone di città (da ultimo, di Milano) pubblica interessanti contributi l'accreditata rivista "Dialoghi tributari" (n. 4/'09). "Evoluzione urbanistica e rideterminazione catastale «d'ufficio»" è il titolo dello studio in materia a firma di Raffaello Lupi, Guido Salanitro e Mario del Vaglio (nel quale si fa più volte riferimento ad uno studio – di cui abbiamo a suo tempo dato conto su queste colonne – pubblicato sulla stessa rivista dal Segretario generale della Confedilizia). Sullo stesso numero della stessa rivista, Guido Salanitro pubblica anche un altro studio dal titolo "La revisione del classamento su richiesta del Comune" e Mario del Vaglio un altro articolo ancora dal titolo "Processi di revisione parziale del classamento e tutela del contribuente" (con pubblicazione, pure, di uno specimen di "avviso di accertamento catastale").

DAL SITO CONFEDILIZIA.EU

Italy in figures

Dal sito europeo della Confedilizia (www.confedilizia.eu) è possibile scaricare la guida 2009 dell'Istat *Italy in figures*. La guida, redatta in inglese e divisa in 16 tematiche, dipinge con dati e tabelle i costumi e le trasformazioni in atto del popolo italiano. Oltre alla guida anzidetta, nella stessa sezione del sito si possono trovare altre utili pubblicazioni tra cui il *Regolamento condominiale multietnico* di Confedilizia, presente in 9 diverse lingue (albanese, arabo, cinese, francese, inglese, italiano, rumeno, spagnolo e tedesco).

SALUTE

"Arrabbiarsi fa benissimo"

E' il titolo di copertina di *Class* (n. 278/'09).

All'interno, articolo di Daniela De Vecchis in argomento. Nel titolo dello stesso: "Altro che self control. L'importante è sfogarsi, esternare rabbia, indignazione, rifiuto. Dire di no o mandare qualcuno a quel paese fa bene alla salute, scarica le tossine e la tensione".

Potenza dell'insoddisfazione

L'insoddisfazione fornisce la più efficace spinta al progresso; una società soddisfatta sarebbe una società statica, immobile, morta.

Antonio Martino

GIUSTIZIA

Utero e Lewinsky

Integra il reato di diffamazione l'espressione «farneticazioni uterine», frutto di un retaggio maschilista e gravemente offensiva; come pure l'attribuzione alla medesima donna di una «natura lewinskiana».

Cass. pen., sez. V, 2.12. '08, n. 44887
(da *Il Giudice di pace*, n. 1/'09)

NOVITÀ

Procedimento sommario di cognizione, e condominio

Il procedimento sommario di cognizione – introdotto dalla legge n. 69/'09, nell'ambito della riforma del codice di procedura civile (cfr. *Cn*. giu. '09) – consente al giudice monocratico di definire, con semplice ordinanza, tutti quei giudizi per i quali non occorre alcuna istruttoria o comunque è sufficiente un'istruttoria sommaria. La decisione (che "costituisce titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale e per la trascrizione") può avvenire anche alla prima udienza e, se non appellata entro 30 giorni dalla sua comunicazione o notificazione, produce gli stessi effetti di una sentenza. Si tratta, comunque, di una procedura facoltativa: nulla vieta alla parte che introduce il giudizio, infatti, di optare per il rito ordinario.

In ambito condominiale, tale procedimento potrebbe rivelarsi assai utile allorché si discuta di questioni di mero diritto (riguardanti, ad esempio, le maggioranze necessarie per l'adozione di una determinata delibera). O, ancora, quando si tratti di liti che possano essere risolte sulla base della documentazione prodotta (il che può avvenire, ad esempio, quando si controverta della lesione al decoro architettonico di un edificio e la semplice documentazione fotografica consenta di apprezzare compiutamente la vicenda). Sono questioni che, all'evidenza, il giudice può risolvere rapidamente, senza far ricorso a testimoni o periti, ma che, ciò nonostante, se trattate con il rito ordinario, richiederebbero lunghi tempi di definizione.

IX Conferenza organizzativa a Roma

La IX Conferenza organizzativa della nostra Organizzazione si terrà a Roma il 17 dicembre.

Le Associazioni territoriali sono state invitate a riunire i Consigli direttivi per raccogliere proposte e/o formulare osservazioni. I singoli soci sono, dal canto loro, invitati a contattare allo stesso scopo le Associazioni di appartenenza.

IMPORTANTE

Decreto ascensori, dal Parlamento molte domande al Ministro

Il decreto in materia di revisione degli ascensori emanato dal Ministro dello sviluppo economico (cfr. *Cn* sett. '09) non è passato inosservato in Parlamento. Sia dalla maggioranza sia dall'opposizione si sono levate forti critiche al provvedimento e ferme richieste di chiarimenti al Ministro per un provvedimento che viene da più parti ritenuto ingiustificato.

Dalla maggioranza si è fatto sentire l'on. Foti (PdL), che ha presentato una interrogazione al Ministro dello sviluppo economico denunciando le incongruenze del provvedimento varato – con particolare riferimento all'assenza di norme prescrittive dell'Unione europea in tal senso – e chiedendo al Ministro stesso "se non ritenga opportuno prevedere la sospensione degli effetti del decreto emanato" o almeno "alleviarne gli oneri, che allo stato appaiono particolarmente gravosi per i proprietari di casa", per giunta in un momento di grave crisi per le famiglie italiane.

Un'altra interrogazione al Ministro Scajola è stata presentata dal Presidente dei senatori dell'Udc, D'Alia, il quale ha anch'egli messo in evidenza gli alti costi dell'operazione per i proprietari di casa – a fronte dell'assenza di qualsiasi necessità di nuovi controlli, considerati il rigore e la frequenza di quelli già imposti dalla legge – e ha chiesto al Ministro di spiegare "i motivi per cui siano stati introdotti ulteriori obblighi senza che nessun pronunciamento dell'Unione europea si sia espresso in tal senso".

In termini analoghi si è pronunciato, sempre dai ranghi dell'opposizione, il deputato Touadi (Pd), il quale – dopo avere sottolineato il soddisfacente livello di tutele garantito dall'attuale normativa – ha chiesto in una interrogazione al Ministro dello sviluppo economico quali siano i motivi che lo hanno indotto "a sottoporre le famiglie italiane, in un momento di grande crisi, ad un notevole sforzo economico, introducendo peraltro degli obblighi stringenti non previsti da nessuna normativa cogente dell'Unione europea".

BELL'ITALIA

Autisti promossi agenti...

Finora, non ce se ne era accorti, o quasi. Ma ora – a Roma soprattutto – si sono moltiplicati. Ed i curiosi hanno così scoperto l'esistenza di una norma (risalente al 2002) in "virtù" - si fa per dire – della quale "per esigenze di carattere eccezionale e temporaneo" (figurarsi...) "può essere conferita la qualifica di agente di pubblica sicurezza a conducenti di veicoli (*vulgo*: autisti) in uso ad alte personalità che rivestono incarichi istituzionali di governo nazionali e dell'Unione europea" nonché – e qui il legislatore ha dato il meglio di sé - "ad altre personalità" ("da individuare con decreto del Ministero dell'interno") al fine di consentire "lo svolgimento di una più efficace azione di prevenzione e tutela dell'incolumità di tali personalità".

Il bello, naturalmente, viene dopo: viene con la previsione – di cui alla normativa precitata – che agli agenti di pubblica sicurezza così "qualificati" è consentito "l'uso di un dispositivo supplementare di segnalazione visiva a luce lampeggiante". Con quel che ne consegue...specie nel traffico romano.

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In Parlamento le difficoltà dei mediatori

Un'interessante interrogazione parlamentare è stata rivolta, dal deputato Brandolini (Pd), al Ministro dello sviluppo economico, con riferimento alla normativa che disciplina la professione di mediatore (l. n. 39/'89). Il parlamentare segnala le difficoltà che, con l'attuale disciplina, incontrano gli agenti che operano esclusivamente intermediazioni relative a contratti di locazione, nonché le differenze che intercorrono tra Regione e Regione. Al riguardo, pertanto, chiede al Ministro in parola quali iniziative intenda porre in essere, al fine di definire un accordo tra Ministero e le Regioni per stabilire gli ambiti dei rispettivi ruoli, al fine di: a) assicurare la piena attuazione dalla legislazione vigente per quanto riguarda la possibilità di acquisire il diritto all'iscrizione nel ruolo degli agenti di affari in mediazione dopo aver svolto un periodo di pratica di almeno dodici mesi consecutivi (stabilendo la modalità di verifica dello svolgimento del periodo di pratica attraverso un registro che consenta di attestare le presenze del praticante presso l'agenzia immobiliare sede della pratica); b) garantire la parità di condizioni per l'accesso ai ruoli in tutto il territorio nazionale ed una tempistica delle sessioni di esame che preveda l'organizzazione di almeno un esame ogni due mesi e che eviti agli aspiranti agenti di dover attendere sei mesi prima di poter ripetere l'esame qualora in prima battuta non avessero superato la prova, riducendo il tempo di attesa ad un mese, periodo necessario al candidato ad approfondire la propria preparazione; c) introdurre una nuova distinzione attraverso l'istituzione di una quarta sezione per gli agenti di intermediazione locativa, accessibile attraverso un percorso formativo differente e specifico per questo tipo di agenti, che sia focalizzato sugli aspetti legati alla locazione immobiliare.

Si darà conto, non appena disponibile, della risposta del Ministro interrogato.

Associazione Nazionale Bed&Breakfast e Affittacamere ANBBA
ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Stagione autunnale del B&B: corsi e fiere

Anche in autunno continua l'attività dell'Anbba, volta a far conoscere e diffondere l'istituto del B&B.

Sono stati, infatti, organizzati i corsi di formazione per nuovi gestori a Venezia (26.9.'09), Roma (3.10.'09) e Milano (24.10.'09). Come di consueto, i corsi hanno durata giornaliera, di solito dalle 9.30 alle 17.30, con un'ora di pausa per il pranzo. Tutti i partecipanti ricevono il materiale didattico cartaceo e digitale e, successivamente, al proprio domicilio, l'attestato di partecipazione e la tessera associativa che dà diritto ad un anno di affiliazione all'associazione in qualità di socio sostenitore. Durante il corso vengono approfonditi tutti gli adempimenti fiscali, legislativi e burocratici, senza dimenticare alcuni importanti aspetti pratici di buona gestione e promozione della propria attività. Per iscrizione, costi e programma completo del corso è sufficiente collegarsi alla sezione "Corsi e Consulenze" del sito Anbba (www.anbba.it).

Si è, inoltre, deciso di partecipare ai due importanti eventi fieristici che praticamente chiudono la stagione 2009: il Ttg Incontri di Rimini dal 16 al 18 ottobre e il WTM-World Travel Market di Londra dal 9 al 12 novembre.

Associati Anbba più garantiti

Si segnala che da quest'anno per gli associati e per chi fosse interessato ad affiliarsi, la Polizza RC Anbba per Bed and Breakfast e Affittacamere, costa ancora meno: è possibile infatti, acquistare la copertura dei rischi di responsabilità civile a soli 35 euro più 5 euro per spese di segreteria. Chi volesse, può integrare il contratto assicurativo con la clausola di tutela giudiziaria acquistabile contemporaneamente o anche successivamente, con un versamento aggiuntivo di 20 euro.

Maggiori informazioni possono richiedersi alla Segreteria nazionale dell'Anbba.

AMPIC
ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, più tutela per i consumatori

La direttiva europea 2008/122/Ce ha introdotto nuove norme in materia di tutela dei consumatori, intervenendo su alcuni aspetti dei contratti di multiproprietà, dei contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine e dei contratti di rivendita e di scambio (cfr. *Cn* apr. '09).

In particolare, il provvedimento in argomento amplia la precedente definizione di multiproprietà contenuta nella direttiva 97/47/Ce (ora abrogata), facendovi rientrare anche gli accordi di "durata superiore ad un anno" (in precedenza la durata doveva essere "almeno triennale"). Inoltre, prescrive che i consumatori debbano ricevere tutte le informazioni precontrattuali e contrattuali nella lingua dello Stato membro in cui risiedono (oppure, a loro scelta, di cui sono cittadini) e, altresì, che sia concesso loro un periodo di 14 giorni (e non più 10) entro cui poter recedere "senza indicarne le ragioni" e senza sostenere alcuna spesa.

La direttiva stabilisce anche che i contratti siano redatti "per iscritto, su carta o altro supporto durevole" e contengano precise informazioni sulle parti e sull'immobile oggetto della transazione.

Infine, con riferimento ad eventuali acconti o caparre, la stessa direttiva esclude che questi possano essere richiesti ai consumatori prima che sia scaduto il termine concesso loro per esercitare il diritto di recesso.

Gli Stati membri hanno tempo fino al 23 febbraio 2011 per conformarsi alle indicate disposizioni.

Multiproprietà, l'Iva segue l'immobile

Le quote di iscrizione e annuali versate a un'associazione che organizza lo scambio del diritto a utilizzare alloggi per vacanze in multiproprietà, nonché le commissioni dovute per tale attività, sono soggette a Iva nel territorio in cui si trovano gli immobili, a nulla rilevando la sede dell'associazione fornitrice dei servizi.

In questi termini si è espressa la Corte di giustizia delle Comunità europee con la sentenza 3.9.'09, nel procedimento C-37/08 (cfr. *Cn* ott. '08), nell'ambito di un contenzioso insorto fra Regno Unito e Spagna per il diritto alla riscossione dell'imposta.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
UIPI
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE´ IMMOBILIERE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

99° Congresso dell'Unpi

A Colmar (Francia) si svolgerà il prossimo 16 ottobre il novantanovesimo Congresso della Unione Nationale de la Propriété Immobiliéré (organizzazione francese della proprietà aderente all'Uipi). "Il futuro delle locazioni" sarà il tema dell'evento che verrà approfondito con due distinte tavole rotonde, nel corso della mattinata: una prima, sull'opportunità di investire in immobili da porre sul mercato delle locazioni, ed una seconda volta a scandagliare le nuove modalità dell'offerta locativa. Nel pomeriggio si svolgerà un ulteriore incontro dal titolo "L'offerta locativa ha un futuro?".

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

Riunione Comitato esecutivo

Si è svolta a Roma – sotto la presidenza del presidente avv. Pier Paolo Bosso – la riunione del Comitato esecutivo dell'Ebinprof, durante la quale si è fatto il punto sull'attività svolta dall'Ente nel 2008 e nella prima parte del 2009 e si sono approvati i bandi per l'assegnazione delle borse di studio 2009-2010 per circa 250 mila euro. Sono state inoltre programmate nuove iniziative quali: premiazione di portieri meritevoli, con manifestazione da tenersi nel 2010; studio di progetti di corsi di formazione professionale; studi, ricerche, iniziative e promozioni di varia natura, tutte comunque dedicate allo sviluppo del settore e alla crescita professionale dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

6° Censimento generale dell'agricoltura

Al via il sesto censimento generale dell'agricoltura. Lo ha previsto l'art. 17 del d.l. n. 135/'09, demandando ad un successivo regolamento la fissazione, fra l'altro, di: modalità di organizzazione ed esecuzione del censimento, campo di osservazione, criteri per l'affidamento di fasi della rilevazione censuaria ad enti od organismi pubblici e privati, soggetti tenuti all'obbligo di risposta, modalità di diffusione dei dati.

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Informazioni tramite sms per gli utenti Inail

Gli utenti Inail che vogliono avere informazioni e aggiornamenti sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici e sulla prevenzioni degli stessi, possono avvalersi di un servizio gratuito predisposto dall'Istituto e denominato INAILSMS.

Coloro che decidono di iscriversi – utilizzando l'apposito programma on-line presente sul sito dell'Inail (www.inail.it) e aderendo alle condizioni in quello previste – riceveranno le informazioni tramite sms.

Il costo del messaggio di attivazione del servizio e quello dell'eventuale cancellazione sono a carico del richiedente, sulla base della propria tariffa telefonica.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Arrivano i contro-spot di "Occhi aperti!"

Assoutenti ha realizzato – insieme con altre quattro associazioni di consumatori, nell'ambito del progetto "Occhi aperti!", promosso dal Ministero delle sviluppo economico – alcuni degli spot (in realtà, "contro-spot") aventi per oggetto pubblicità televisive giudicate ingannevoli dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

Lo scopo dell'iniziativa è quello di mettere in guardia i cittadini dai danni della pubblicità scorretta o reticente. Il tutto, al fine di facilitare l'esercizio dei diritti dei consumatori e la conoscenza degli strumenti di tutela.

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Benessere e terme con lo sconto

Sul sito del Fimpe (www.fimpe.it), nella sezione dedicata al "Benessere", è possibile consultare le strutture convenzionate con il Fondo che hanno riservato condizioni di favore agli associati per accedere a terme, beauty farm, cliniche mediche, hotels e strutture turistiche.

Gli interessati possono prendere visione direttamente on line di terapie e trattamenti rigerenativi ed estetici (questi ultimi oggetto di sempre maggiore domanda) riservati ai soci del Fimpe e delle Associazioni territoriali della Confedilizia, nonché esaminare i vari "pacchetti".

Si segnala, in particolare, il settore della "Medicina Anti Aging", proposta dal centro Eughenos, con l'obiettivo di ritardare il naturale processo di invecchiamento attraverso procedure, scientificamente consolidate, di diagnostica precoce e medicina preventiva, che aiutano a conseguire il più a lungo possibile una vita attiva e in buona salute (cfr. *Cn* magg. '09).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Adempimenti successivi alla domanda di emersione di un collaboratore domestico extracomunitario irregolare

Dopo aver presentato la domanda di emersione del proprio collaboratore domestico irregolare ed extracomunitario, il datore di lavoro è tenuto a consegnare allo stesso copia della ricevuta della presentazione della domanda e copia del modulo F24; tali documenti – unitamente al passaporto (o documento equipollente) – dovranno essere esibiti dal lavoratore in caso di controllo. Il datore di lavoro, in caso di lavoratore "convivente", dovrà anche richiedere la certificazione dell'idoneità alloggiativa della propria abitazione; in caso di lavoratore "non convivente" sarà quest'ultimo che dovrà attivarsi per ottenere l'idoneità alloggiativa della casa nella quale a qualsiasi titolo alloggia.

In sede di convocazione presso lo Sportello Unico, il datore dovrà esibire tutta la documentazione inserita nella domanda di emersione (es. certificato medico attestante la non autosufficienza, dichiarazione dei redditi, ecc), nonché la richiesta di idoneità alloggiativa. Il datore di lavoro, inoltre, sempre presso lo Sportello Unico, entro 24 ore dalla data di stipula del contratto di soggiorno dovrà effettuare all'Inps la denuncia di assunzione. Nel caso in cui l'inizio del rapporto di lavoro sia avvenuto in data antecedente all'1.4.'09, il datore di lavoro dovrà compilare il modulo LD15-ter per regolarizzare i periodi pregressi. Si segnala che ancora non è stato emanato il decreto relativo alle somme dovute per la regolarizzazione di tali lavoratori.

Il pagamento dei contributi all'Inps per i periodi successivi al II trimestre 2009 avverrà dopo la comunicazione di assunzione utilizzando bollettini che verranno inviati dall'Inps al domicilio del datore.

Curiosità dall'Italia: la domestica risarcisce la morte del gatto

Da *Internet* apprendiamo che "la domestica di una coppia di anziani coniugi milanesi è stata condannata al pagamento di un risarcimento di 1.700 euro per aver causato la morte del gatto di famiglia, malato di epilessia". Lo ha stabilito la camera di conciliazione del «tribunale degli animali» dell'Associazione italiana per la difesa di animali e ambiente. La colf, infatti, a ferragosto, aveva lasciato aperte le finestre della cucina dell'appartamento al quarto piano di un palazzo residenziale in cui la famiglia era in vacanza, e poi era uscita senza pensare al gatto. La donna, dopo pochi minuti, accortasi della dimenticanza, era rientrata per chiudere le finestre, ma ormai era troppo tardi: il micio era salito sul davanzale e, colpito da un attacco epilettico, era precipitato morendo sul colpo. I datori di lavoro hanno rinunciato al risarcimento.

CORAM Coordinamento Registri Amministratori

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Privacy e condominio: comunicazione di avvisi che non hanno carattere generale

L'amministratore condominiale deve effettuare comunicazioni individuali per gli avvisi relativi alla gestione comune che non siano di carattere generale. Questo il parere espresso dal Garante per la protezione dei dati personali nel provvedimento del 18.6.'09, reso pubblico in settembre e immediatamente trasmesso dalla Sede centrale a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia.

Nel caso sottoposto al suo esame, il Garante ha ritenuto l'esposizione in bacheca dell'avviso contenente informazioni relative ai condòmini una modalità eccessivamente invasiva e non giustificata dalle esigenze di contenimento di spesa addotte dall'amministratore, oltre che non conforme a quanto previsto dalla disciplina in materia di protezione dei dati personali. L'Autorità ha inoltre vietato al condominio interessato l'ulteriore comunicazione a soggetti terzi di dati personali riferiti ai "segnalanti" ad eccezione di quella destinata al legale di fiducia.

Nel caso di specie sottoposto all'Autorità, l'amministratore aveva affisso, in spazi condominiali accessibili al pubblico, un avviso di rimozione delle autovetture parcheggiate nel cortile condominiale (oggetto di lavori per la costruzione di posti auto interrati) contenente indicazioni relative al numero di posto. Successivamente all'affissione in bacheca, l'amministratore aveva poi comunicato dati personali dei condòmini a soggetti coinvolti in vario modo nell'esecuzione dei lavori ed al legale di fiducia (per incardinare una procedura giudiziaria di urgenza).

ASSOTRUSTS
COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e scudo fiscale: alcune novità

Come riferito su *Confedilizia notizie* di settembre, l'ultimo provvedimento anticrisi ha introdotto il cosiddetto scudo fiscale, per la regolarizzazione di attività finanziarie e patrimoniali.

I destinatari delle disposizioni sullo scudo fiscale sono: - le persone fisiche; - gli enti non commerciali (inclusi i trust irrevocabili); - le società semplici e assimilate fiscalmente residenti in Italia (tenendo conto della presunzione che siano residenti in Italia i cittadini italiani trasferiti negli Stati "black list").

La condizione è che siano state violate le norme sul monitoraggio fiscale nei periodi d'imposta in cui l'interessato era residente in Italia. I destinatari possono accedere all'emersione anche nel caso in cui le attività siano detenute all'estero per il tramite di fiduciarie o di interposte persone. Tra i soggetti interposti vi sono i trust revocabili. In questo caso, secondo quanto espresso dall'Amministrazione finanziaria, le operazioni di emersione potranno essere effettuate dal disponente.

Anche per i trust esiste la presunzione che siano fiscalmente "residenti" in Italia nel caso in cui siano istituiti in Stati che non consentono lo scambio di informazioni e abbiano almeno un beneficiario e un disponente residente in Italia o detengano immobili nel territorio.

Ci si è chiesti se sia possibile applicare lo scudo ai trust (irrevocabili con beneficiari fissi, detti "trasparenti", ovvero discrezionali irrevocabili, detti opachi) e la risposta è stata fornita recentemente dall'Agenzia delle entrate, la quale ha distinto due casi. 1) Il trust opaco che avesse violato le norme sul monitoraggio fiscale può regolarizzare le attività detenute irregolarmente all'estero. La dichiarazione riservata, in tal caso, sarà presentata dal trustee per conto del trust. 2) Relativamente ai trust trasparenti, la dichiarazione riservata dovrebbe essere fatta dai singoli beneficiari individuati e non sarebbe, inoltre, ammesso il rimpatrio in quanto il beneficiario non può disporre dei beni in trust. Il beneficiario potrebbe, quindi, accedere solo alla regolarizzazione.

L'impostazione relativa ai trust trasparenti dovrà in futuro essere chiarita dall'Amministrazione finanziaria in quanto implica che siano i beneficiari individuati ad aver violato le norme sul monitoraggio fiscale. Ciò non è esatto, poiché il monitoraggio fiscale riguarda le attività detenute all'estero ed il beneficiario di un trust, com'è noto, non ha né il possesso giuridico delle attività del trust né la disponibilità di fatto dei beni stessi.

La possibilità dell'utilizzo dello scudo, entro certi limiti, consentirà a coloro che in passato hanno istituito trust (non riconosciuti e riconoscibili dall'ordinamento civilistico e tributario italiano, ovvero trust residenti in paesi a fiscalità privilegiata) di regolarizzare la propria posizione giuridico fiscale. Quanto detto risulta essere un'importante novità, da valutare, caso per caso, con estrema attenzione.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Barroso confermato Presidente della Commissione europea

Josè Manuel Barroso è stato confermato, dal Parlamento europeo, alla presidenza della Commissione Ue fino al 2014.

Vivissime congratulazioni ed auguri di buon lavoro sono stati rivolti dal Chairman dell'Epf, Liz Peace.

Revisione della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia

Prosegue il lavoro di studio e di approfondimento della proposta di revisione della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, da parte del gruppo di lavoro costituito da European Historic Houses (Organizzazione europea degli immobili storici), l'Elo (Organizzazione europea della proprietà fondiaria), Tegova (Associazione europea dei valutatori immobiliari) e EPF.

Il complesso iter legislativo di revisione della Direttiva prevede ora l'esame del testo - predisposto inizialmente dalla Commissione europea - emendato dal Parlamento. Il gruppo di lavoro ha approntato un documento nel quale vengono evidenziate le criticità del testo per la proprietà. Si darà conto, nei prossimi numeri di *Cn*, degli sviluppi dell'iter legislativo di revisione della Direttiva.

ASPESI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Seminario sulla certificazione energetica

Si è tenuto un seminario tecnico promosso da Aspesi e Osmi/Borsa Immobiliare di Milano su "Nuova legislazione nazionale sulla certificazione energetica e normativa lombarda: implicazioni tecniche e contrattuali", per analizzare le recenti novità normative, anche a livello regionale lombardo, sull'obbligo della certificazione energetica ed i suoi riflessi operativi nei trasferimenti di beni immobili.

L'incontro è stato aperto dagli interventi introduttivi dei due Presidenti.

Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, ha sottolineato "come - al di là delle deroghe contingenti all'obbligo di allegazione agli atti di trasferimento degli immobili dell'attestato di qualificazione energetica - sia in corso un processo a livello europeo volto a rendere più efficienti gli edifici in termini di rendimento energetico. Anche se – ha aggiunto Oriana – siamo preoccupati come operatori per questi nuovi costi crescenti ai quali non corrispondono adeguati incentivi pubblici".

Antonio Pastore, presidente di Osmi, ha ricordato che la Camera di commercio di Milano è in prima linea nell'impegno ambientale ed energetico nel settore immobiliare. Inoltre, l'obbligo dell'attestato di certificazione energetica influenzerà inevitabilmente il valore degli immobili: occorre dunque un impegno concreto per rendere il nuovo adempimento una via di miglioramento e valorizzazione degli immobili stessi.

Sono seguite relazioni sugli aspetti giuridici e tecnici della tematica.

ASAGES
ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gep 2009: Italia tesoro d'Europa

Il 26 e il 27 settembre scorso si sono celebrate le Giornate Europee del Patrimonio (Gep). Tali giornate sono state ideate nel 1991 dal Consiglio d'Europa per potenziare e favorire il dialogo e lo scambio in ambito culturale tra i Paesi europei. Lo slogan adottato quest'anno dal Ministero per i beni e le attività culturali è stato "Italia tesoro d'Europa" e sono state organizzate sull'intero territorio nazionale iniziative tese a valorizzare e mettere in evidenza i contenuti della cultura e del patrimonio italiano con l'obiettivo di condividere con altri Paesi europei le comuni radici continentali.

Numerose le manifestazioni segnalate sul sito della Direzione archivistica che hanno permesso al pubblico di conoscere – in luoghi spesso non facilmente accessibili – documenti preziosi e archivi appena donati o recentemente restaurati, nel pieno spirito delle Gep.

CITES
COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Per gli italiani all'estero, notifiche certe

"Nota interna" del 18.8.'09 di Equitalia (la società incaricata dell'attività di riscossione nazionale dei tributi) in merito alle modalità di notifica di atti tributari agli italiani iscritti nel registro Aire.

Nel documento – riferisce il quotidiano *Italia Oggi* – la società ha precisato che la consegna delle cartelle di pagamento ai cittadini Aire deve avvenire utilizzando esclusivamente tre canali: a) secondo le modalità stabilite da eventuali convenzioni internazionali; b) attraverso il ricorso ad autorità diplomatiche o consolari; c) in via residuale, mediante spedizione di una copia a mezzo raccomandata A.R. all'indirizzo estero. Tale prassi escluderebbe dunque la possibilità di eseguire la notifica al domicilio fiscale del contribuente mediante deposito di copia della cartella esattoriale nella casa comunale.

Decreto ascensori, i riflessi in ambito condominiale e sui rapporti locatore/conduttore

Alla luce dell'entrata in vigore del d.m. 23.7.'09 in materia di sicurezza degli ascensori (cfr. *Cn* sett.'09), si pone il problema dei riflessi di questa normativa in ambito condominiale.

Il provvedimento in questione, infatti, dispone – con diverse scadenze in relazione alla data di installazione dei singoli impianti – una verifica straordinaria degli ascensori messi in esercizio prima del 30 giugno 1999, finalizzata alla realizzazione di un'analisi delle situazioni di rischio. La verifica dovrà essere richiesta dai proprietari o, nei condominii, dagli amministratori condominiali, in occasione della prima verifica biennale programmata sulla base della vigente normativa (che, com'è noto, prevede anche un controllo manutentivo semestrale). Successivamente, gli stessi soggetti dovranno – in questo caso, con scadenze legate al tipo di rischi ritenuti presenti – realizzare i "conseguenti interventi di adeguamento". Si tratta però di una prescrizione, quest'ultima, che apre una serie di interrogativi. I più comuni: quali sono le maggioranze necessarie per deliberare i predetti "interventi di adeguamento"? E la relativa spesa, come deve essere ripartita? E ancora: se l'assemblea non ottempera alle disposizioni di legge, come può l'amministratore cautelarsi per non incorrere in eventuali responsabilità?

Nessuno di questi quesiti, tuttavia, è di difficile soluzione. Ove l'intervento prescritto, infatti, presupponga opere di carattere straordinario di particolare rilevanza economica, il *quorum* deliberativo necessario, in seconda convocazione, perché la relativa delibera possa essere validamente assunta, non può che essere quello stabilito dal combinato disposto del secondo e quarto comma dell'art. 1136 c.c., che disciplina proprio tale ipotesi. Occorrerà, quindi, una maggioranza – come ha meglio chiarito la Cassazione – che "rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio" (sent. n. 3952 del 26.4.'94). Diversamente, nel caso l'intervento richiesto non presenti le caratteristiche sopra accennate, il *quorum* deliberativo, sempre in seconda convocazione, sarà quello più basso prescritto dal terzo comma dell'art. 1136 citato, che – com'è noto – è pari ad un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Pochi dubbi anche in merito al secondo quesito: il criterio da adottare per ripartire le spese. La giurisprudenza ha più volte precisato, infatti, che le spese per modifiche normativamente imposte – mirando a garantire l'incolumità delle persone – debbano essere suddivise tra tutti i comproprietari dell'impianto in proporzione alla tabella millesimale di proprietà, a prescindere dall'uso che viene fatto dell'impianto stesso da parte dei singoli condòmini (cfr., *ex multis*. Trib. Parma sent. n. 859 del 29.9.'94 e Trib. Bologna sent. n. 695 del 2.5.'95). Ciò – ben inteso – sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga diversamente.

Per quanto riguarda, infine, gli strumenti a disposizione dell'amministratore per evitare eventuali responsabilità a fronte dell'inerzia del condòmini di provvedere ai prescritti adeguamenti, le soluzioni sono diverse. Ma, a parte il ricorso alla via giudiziaria o, addirittura, l'ipotesi estrema delle dimissioni, la più praticabile – suggerita anche dalla dottrina in analoghe circostanze (cfr. F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004) – è quella di provocare una esplicita delibera assembleare di rifiuto che, ancorché illegittima per illiceità dell'oggetto (in tal senso, Cass. n. 1302 del 7.2.'98), trasferirebbe comunque la responsabilità del mancato adempimento in capo ai condòmini .

Detto questo, per avere un quadro completo della situazione pare opportuno passare ad analizzare anche gli effetti dello stesso decreto nei rapporti tra locatore e conduttore, con particolare riferimento alla questione più delicata, vale a dire su chi gravi la spesa per i più volte citati interventi di adeguamento.

Sbrigativamente si potrebbe pensare che tale onere sia sempre di competenza del locatore, trattandosi di interventi che non rientrano nell'ordinaria manutenzione dell'ascensore e a cui quindi, così come previsto dall'art. 9, l. 392/'78 e dal codice civile, il conduttore non può essere chiamato a partecipare. Ma se questo può essere vero con riferimento alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, per le quali vi è una consolidata giurisprudenza che ritiene inderogabile, in danno del conduttore, quanto previsto dal predetto art. 9 (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 10081 del 12.10.'98); e – ancorché per motivi diversi – l'accennata tesi possa essere sostenuta anche per le locazioni regolamentate (agevolate, transitorie e per studenti universitari, per le quali si deve necessariamente far riferimento all'apposita tabella di riparto per gli oneri accessori allegata al d.m. Infrastrutture 30.12.'02, che pone gli interventi di adeguamento a nuove disposizioni di legge a carico del locatore), così non è per le locazioni di tipo libero. Per tale tipo di locazioni, infatti, la dottrina già da tempo va affermando la piena validità di una regolamentazione relativa agli oneri accessori più favorevole al locatore rispetto a quella dettata dal più volte citato art. 9 (cfr., fra gli altri, A. MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 2002). E dello stesso avviso – sulla scorta di quanto deciso della Cassazione nella pronuncia n. 16089 del 27.10.'03 – è anche una recente e argomentata sentenza del Tribunale di Firenze dell'8.3.'07 (cfr. *Cn* magg.'08).

Ciò significa che, diversamente dai contratti ad uso diverso dall'abitativo e da quelli regolamentati, per i contratti liberi – oltre che, naturalmente, per i contratti disciplinati semplicemente dal codice civile (es.: locazioni turistiche, locazioni immobili con vincolo storico-artistico) per i quali lo stesso codice lascia nella piena disponibilità dei contraenti la regolamentazione degli oneri accessori – occorrerà indagare cosa le parti abbiano convenuto in merito alla manutenzione dell'ascensore, per stabilire se spetti al locatore o al conduttore contribuire ai relativi interventi di adeguamento. Il tutto tenendo ben presente, però, che comunque è sempre il proprietario dell'immobile a rispondere, nei confronti del condominio, in caso di mancato pagamento.

Riunione del Gruppo tecnico Confedilizia

Si è tenuta a Milano una riunione del Gruppo tecnico della Confedilizia. Nel corso dell'incontro – coordinato dal Responsabile del Gruppo, il Vicepresidente confederale Vigne – sono stati trattati gli argomenti di maggiore attualità del settore: dalla sicurezza degli impianti, all'uso del gas nelle abitazioni civili (a proposito del quale sono stati citati i dati del Cig, dai quali non risulta una crescita degli incidenti nel 2008), fino alla complessa situazione data dalla frastagliata normativa in tema di certificazione energetica e risparmio energetico in genere.

Su tale ultimo argomento, in particolare, i tecnici presenti – nell'accogliere con soddisfazione la recente emanazione delle linee guida nazionali in materia di certificazione energetica – si sono confrontati in merito alle migliori modalità per far fronte alla disarmonica legislazione da parte delle Regioni.

La bussola della casa

zona	ALESSANDRIA		LUCCA		CASERTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	930	2.200	1.750	3.600	1.300	3.000
semicentro	800	1.700	900	2.580	1.120	2.930
periferia	700	1.300	800	1.930	1.000	1.760
	NOVARA		PESARO-URBINO		ORISTANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.380	2.000	1.200	2.760	660	2.030
semicentro	1.100	1.800	1.000	2.000	550	1.630
periferia	800	1.200	970	1.770	500	1.300

Fonte Confedilizia. I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.
Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

SFRATTI

Rifiuto visita medica, si procede...

"Qualora la persona che deduca lo stato di malattia rifiuti di sottoporsi all'esame del medico nominato o di farsi trasportare presso una struttura sanitaria, si deve in ogni caso procedere all'esecuzione della liberazione dell'immobile, risultando questa soluzione ragionevole in una prospettiva di bilanciamento di diritti confliggenti".

Lo ha stabilito il Tribunale di Padova (ordinanza 1.4.'09), con un provvedimento di cui riferisce la rivista *Immobili & Proprietà* (n. 7/'09), con esaustiva nota di ampi collegamenti giurisprudenziali.

Capitalismo

Come ha insegnato Friedman, gli industriali sono fra i maggiori nemici della libertà economica. Essi predicano infatti la desiderabilità in via generale dell'economia di mercato, della libertà di impresa, ma quando si tratta di discutere dei problemi del proprio settore si dicono tutti convinti che si tratti di un caso speciale, in cui è necessario l'intervento pubblico sotto forma di sgravi fiscali, protezioni doganali, incentivi, fiscalizzazione degli oneri sociali, provvedimenti di politica industriale, e così via farneticando. Sembrerebbe proprio che per l'industriale-tipo il capitalismo sia il sistema migliore per gli altri, ma non per lui.

Antonio Martino

DIRITTO & ROVESCIO

Essendo, la nuova Provincia di Monza, nata dalla Provincia di Milano, e avendo, la Provincia di Monza, il 19,6% della popolazione della Provincia di Milano, essa ha diritto a una pari percentuale di beni, dotazioni e personale sinora appartenuti alla sola Provincia di Milano. In base a questa ripartizione, 419 dipendenti debbono quindi passare dalla Provincia di Milano a quella Monza. Ma gli impiegati non ci stanno. E, nonostante che l'impettita Milano non si trovi né in Campania né il Calabria, essa finirà per comportarsi come se ci fosse. La nuova Provincia di Monza infatti, assumerà nuovi dipendenti e, quelli in più a Milano, si gireranno i pollici. Tanto, paga il contribuente. Giusto per semplificare.

da *ItaliaOggi* 2.9.'09

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Consorzi di bonifica, si sopprimono o no? Quanti sprechi in ascensore Nessuna tutela per i proprietari "Meno tasse per tutti", pazienza al limite...

Su *il Giornale* del 28/6, questa lettera di Giovanni Bertei di La Spezia: "Il bollo auto è una autentica rapina fiscale, una invenzione diabolica degli specialisti in torture tributarie, una palese iniquità nei confronti dei cittadini, in particolare di quelli appartenenti ai ceti meno abbienti molti dei quali possiedono l'auto quasi soltanto per l'inderogabile necessità di spostarsi da casa al lavoro. Un balzello indegno di un Paese civile, che Berlusconi ha promesso di rimuovere quanto prima. Elevare la soglia di pensionabilità a 65 anni sia per uomini che per donne, è un provvedimento che appare a portata di mano, considerata la disponibilità dichiarata da tutte le parti sociali. È da qui che nascono le risorse per sopprimere l'odiosa tassa e anche per ridurre la pressione fiscale sulle buste paga dei lavoratori".

Sandro Micozzi, di Teramo, scrive a *Libero* (24/7): "Duole che i politici, proclamata una buona iniziativa, non riescano ad attuarla. Il Ministro taglia enti inutili, Calderoli, aveva promesso di sopprimere i consorzi di bonifica. Ottima cosa, dato che favorevoli a tali enti sono soltanto due categorie: i loro amministratori e i burocrati che li tengono in vita. Adesso salta fuori che le Regioni potranno accorparli, se vorranno potranno sopprimerli, ma in parte. Insomma, l'opposto degli impegni assunti. Si spera che la riforma recuperi l'originario intento del ministro, del resto condiviso anche nell'opposizione".

Ecco la lettera (a firma Giuggi) pubblicata da *Metro* (4/9): "E' di martedì scorso la notizia che l'Europa mette al bando la tradizionale lampadina ad incandescenza, perché consuma troppo. Nel nostro condominio abbiamo completato l'adeguamento dell'ascensore alla normativa europea. Tra le prescrizioni ce n'è una che obbliga a mantenere sempre accesa la luce nella cabina di sollevamento. Prima la luce si accendeva all'apertura delle portine, ora invece rimane sempre accesa, alla faccia dei buoni propositi".

Il *Corriere della Sera* (6/9) pubblica questa lettera di Giorgio Luchini (indirizzo e-mail) : "Nell'ultima bolletta del gas, emessa dalla società A2A, tra le varie voci più o meno incomprensibili che la costituiscono, ce n'è una, in particolare, che vorrei sottolineare: la cosiddetta quota fissa di vendita, che fino al 30 giugno era pari a 0,0098630 euro per ogni giorno del periodo considerato. Dal primo luglio di quest'anno, essa è diventata 0,1008767 euro al giorno, con un aumento di oltre 10 volte, senza alcuna spiegazione. E tutto mentre si strombazza che il costo dell'energia quest'anno è diminuito rispetto al precedente. Forse è vero, però ci si è rifatti sulle voci fisse, aumentate a dismisura".

Sfogo di Anna Maria Poggioli sul *Resto del Carlino* (11/9): "C'è un problema che affligge i padroni di casa che hanno la sfortuna di imbattersi in un inquilino moroso. Se poi l'inquilino è straniero la sfortuna raddoppia: il proprietario diventa un razzista. Non c'è tutela per il proprietario che fa un regolare contratto di affitto: gli obblighi sono solo per lui. Oltre la mancato reddito, deve sobbarcarsi le spese legali e del ripristino dell'immobile".

Ancora su *Libero* (12/9) questa lettera di Paolo Mauri (indirizzo e-mail): "Ho apprezzato l'articolo "Che fine ha fatto meno tasse per tutti". Io ho votato Pdl anche perché era stato promesso che le imposte sarebbero state abbassate, ma questo non è avvenuto e la pazienza, mia e di molti miei amici piccoli imprenditori, è arrivata al

da *Libero* 18.9.'09

LE LETTERE DEL MESE

Risparmio energetico

Lo sgravio fiscale del 55% sugli interventi per evitare gli sprechi energetici in casa è una delle misure che hanno funzionato: ha consentito a centinaia di migliaia di famiglie di risparmiare, ha costruito nuovi posti di lavoro, ha evitato l'emissione di gas serra. Dunque verrà tolto. Nella nuova Finanziaria al momento non c'è traccia della copertura necessaria a sostenere l'applicazione della norma nel 2010. Mentre le Regioni chiedono di renderla stabile e di integrarla con le misure per la prevenzione antisismica, il governo di fatto ne anticipa il pensionamento: era stato deciso di mantenere lo sgravio fino alla fine del 2010, potrebbe morire il 31 dicembre di quest'anno. Gli spreconi saranno premiati. Possiamo soo augurarci che succeda come l'anno scorso e ci sia una marcia indietro all'ultimo minuto. Diversamente sarebbe un'indicazione in evidente controtendenza rispetto all'andamento delle maggiori economie mondiali che stanno puntando sulla diminuzione dei consumi energetici per unità di prodotto e sulle fonti rinnovabili.

Guido Alecci

da *24Ore* 27.9.'09

SICUREZZA ASCENSORI

Sei miliardi di euro a carico delle famiglie

Che ci sìa la crisi è noto. Che l'Ue non abbia stabilito nuove e più stringenti norme per la sicurezza sugli ascensori, al ministero dello Sviluppo lo sanno. Ed allora perché il ministero impone alle famiglie italiane una spesa complessiva di 6 miliardi di euro per eseguire lavori agli ascensori che negli altri paesi non sono obbligatori?

Piercarlo Rattotti
Roma

L'abolizione dell'Ici per i residenti all'estero

Roberto Monaco
robertomon44@yahoo.fr

SONO un emigrato con diritto di voto in Italia e con i miei risparmi di oltre 40 anni ho costruito un casa nel Comune di Francavilla al Mare (Chieti). Tempo fa avvalendomi di una Direttiva Presidenziale per i residenti all'estero, della quale non ricordo il numero, chiesi al Comune di avere una riduzione della tassa sui rifiuti solidi urbani ma mi spiegarono in modo molto gentile e garbato che la direttiva c'era ma era facoltà del Comune di non recepirla e quindi dovevo pagare la tassa per intero, come tutti. Cosa che ho fatto. Con l'abolizione dell'Ici pensavo quindi che sarei stato trattato anche in questo caso come tutti. Invece no. A distanza di un anno e mezzo il Comune ha reclamato il pagamento dell'Ici più le spese di mora. La legge dà ai Comuni la facoltà di abolire l'Ici anche per i residenti all'estero, e il mio Comune non l'ha abolita. Può una legge contraddire il diritto all'eguaglianza dei suoi cittadini?

da *la Repubblica* 20.9.'09

limite. Ci affidiamo a Libero affinché ricordi al Cavaliere uno dei motivi per cui è stato eletto".

Sulle Poste questa lettera di Gianni Barberis di Torino pubblicata dal *Resto del Carlino* (23/9): "Da mesi, per non dire da anni, le Poste s'interessano molto di carte di credito, assegni, prodotti finanziari: insomma fanno banca e non si preoccupano se la corrispondenza arriva tardi, non arriva affatto, viene abbandonata. Soprattutto le stampe sono trascurate: i settimanali arrivano dopo diversi giorni, i quotidiani il giorno dopo, quando va bene (cioè di rado) mentre numerosi sono i numeri mai recapitati. In queste condizioni fa sorridere che la Cassazione si permetta di pontificare su una pretesa "ordinaria regolarità del servizio postale". All'evidenza, i giudici del supremo consesso non spediscono e non ricevono corrispondenza".

PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Sullo stesso quotidiano e sempre lo stesso giorno, anche questa lettera di Elsa Cartieri: "Di graffiti ce ne sono anche di belli, ma sui muri della città non mi piacciono. La città mi piace pulita. Se quegli autori si sentono artisti e vogliono esprimere la loro arte, diamogli uno spazio nella periferia, una specie di museo all'aperto. È un'idea o no?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Pietrolucci sull'uso diverso

In polemica con la Confcommercio romana (che ha invocato un nuovo blocco dei canoni, o dei contratti, dei negozi) l'arch. Paolo Pietrolucci – presidente della Confedilizia romana ed anche di quella regionale – ha dichiarato: "I proprietari non sono interessati a lasciare i negozi sfitti o a confrontarsi con conduttori in costante difficoltà: la Confcommercio, che di questo è consapevole, si faccia promotrice di una nuova stagione di confronto, costruendo le condizioni affinché sia possibile favorire il rinnovo delle normative dell'equo canone, che immutate da oltre 30 anni, regolano le locazioni dei negozi, imponendo un contratto unico di ben 12 anni! Sarà l'occasione per aggiornare un settore che si è fortemente trasformato e diversificato".

DALLE RIVISTE...

Niente solidarietà in condominio, implicazioni processuali
Istruttoria per il rilascio di passo carrabile
Duro a morire il canone di depurazione delle acque
Modifiche al processo di esecuzione

Giustizia civile (n. 6/'09) pubblica un'esaustiva nota a sentenza di Arnaldo Valente dal titolo "Implicazioni processuali della negata solidarietà per i debiti condominiali".

Sul *Bollettino tributario* (n. 14/'09) Eugenio Righi tratta – con la nota completezza e chiarezza – dei canoni di fognatura e di depurazione delle acque dopo la sentenza costituzionale n. 335/'08.

Ai lettori

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

Due studi di nostro interesse da segnalare su *crocevia*. Sul n. 7-8/'09, Raffaele Motta Castriotta tratta del certificato di agibilità (definizione, disciplina e riflessi pratici per l'operatore). Sul n. 9/'09 sempre della stessa rivista, Maurizio Marchi illustra compiutamente "l'istruttoria per il rilascio di passo carrabile".

Sempre diversi articoli da segnalare sull' *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/'09), la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta nota di aggiornamento sul settore immobiliare. Antonio Nucera tratta della locazione di immobili a stranieri irregolari (dopo la modifica della norma, come richiesto dalla Confedilizia) e della prescrizione delle spese condominiali nonché del limite al pagamento anticipato del canone (anche qui, dopo l'abrogazione delle relative norme). Nino Scripelliti pubblica una nota dal chiaro titolo: "Duro a morire: il canone di depurazione delle acque anche nel caso di mancanza del servizio sopravvive all'intervento della Corte costituzionale". Del condominio e delle sue questioni bagatellari si occupa Luigi Tiscornia.

"Le modifiche apportate dalla legge n. 69 del 18 giugno 2009 in materia di processo di esecuzione" tratta Antonio Lombardi su *Giurisprudenza di merito* (n. 9/'09).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/'09), nota a sentenza di Carlo Pennarola sugli effetti "della decadenza di vincoli urbanistici sulla determinazione, ai fini Ici, del valore imponibile dei terreni".

Per finire, *Immobili & Proprietà*. Sul n. 8/'09, Antonio Testa tratta dell'obbligo di certificazione anche per gli edifici esistenti e Mauro Di Marzio della sorte del contratto di locazione non registrato. Sul n. 9/'09, Ivan Meo si occupa della cablatura degli edifici condominiali e Giacomo Rota del danno da ritardo nella consegna dell'immobile.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

DIRITTO & ROVESCIO

Alex Tommasini, un quindicenne di Abbiategrasso, nell'agosto scorso, ha preso la bicicletta e «senza dir niente a nessuno» racconta il Corriere *«è sparito un giorno e una notte e poi ancora un giorno. Genitori terrorizzati, polizia e carabinieri a cercarlo». Trovatolo, Alex ha ammesso: «Sicuro, avrei potuto avvisare papà e mamma. Non ci ho pensato. Non credevo di creare putiferio, io volevo solo vedere il Duomo di Milano». Che gli è successo? Ha preso un calcio in culo? No, la Fabbrica del Duomo lo ha premiato con una visita personale sulle guglie. E il giornale nazionale, commosso, gli ha dedicato mezza pagina con tanto di foto del piccolo pirla, non identificandolo però come tale.*

da *ItaliaOggi* 24.9.'09

Spese condominiali, tra nudo proprietario e usufruttuario non c'è solidarietà

Ci si chiede se il nudo proprietario sia tenuto, in solido con l'usufruttuario, al pagamento delle spese condominiali.

Al quesito la Cassazione, in un primo momento, ha risposto positivamente, precisando che le norme codicistiche che stabiliscono i criteri di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario operano solo "nei rapporti interni" e, pertanto, non sono opponibili ai terzi (sent. n. 2986 del 6.8.'75).

Successivamente, però, l'orientamento è mutato. E' stato ritenuto, infatti, che "quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile *erga omnes* e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt.1004 e 1005 cod. civ. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario" (Cass. sent. n. 23291 del 27.10.'06). Conseguenza di tale ragionamento è che il nudo proprietario non può essere chiamato a rispondere, "neanche in via sussidiaria o solidale", del pagamento degli oneri condominiali non di sua spettanza (così come, del resto, l'usufruttuario per le spese che non gli competono), "né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge" (Cass. sent. 21774 del 28.8.'08).

Onestà e partiti

Fintantoché continueremo puerilmente a fingere di credere che onestà e disonestà siano fenomeni connessi al possesso di questa o quella tessera di partito, non risolveremo il problema. Per ripulire il nostro Paese dal fango della corruzione l'unica strada è quella della privatizzazione, del contenimento dell'invadenza pubblica: quando avremo ricondotto la politica al suo ambito naturale, espellendola dall'economia, avremo una società che non ci costringerà a vergognarci di esserne membri.

Antonio Martino

GIURISPRUDENZA CASA

Consorzi di bonifica e perimetro di contribuenza

"Solo quando la cartella esattoriale emessa per la riscossione di contributi consortili sia motivata con riferimento a un perimetro di contribuenza (art. 3 R.D. n. 215/33) approvato dalla competente autorità e reso pubblico con la trascrizione, è onere del contribuente, che disconosca il debito, contestare specificamente la legittimità del provvedimento ovvero il suo contenuto; mentre ove tale perimetro non risulti approvato e trascritto è onere del Consorzio fornire la prova che le spese compiute hanno determinato un incremento di valore del bene immobile, non essendo sufficiente a tal fine che l'immobile stesso sia collocato nell'ambito del comprensorio ove opera il Consorzio". Lo ha stabilito la Cassazione, in un'esemplare sentenza (n. 4513/'09).

Amministratore condominiale e azioni reali

"L'amministratore di un condominio – ha detto la Cassazione nella sentenza n. 3044/'09, inedita – non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condòmini o contro terzi, dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi". Nella specie, la Suprema Corte ha cassato senza rinvio la sentenza che aveva riconosciuto tale legittimazione in relazione all'azione proposta nei confronti di uno dei proprietari che aveva aperto accessi nel cortile comune ai fini della rimessa di autovetture, in quanto tale azione, secondo la Cassazione, avrebbe inciso sulla condizione di un bene comune sottoposto a servitù.

Uso diverso e aumenti differenziati del canone

La Cassazione ha ribadito (sent. n. 5349/'09, inedita) un suo già affermato orientamento. "Per effetto - ha detto - del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, risulta legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorata, infine, ad elementi predeterminati (idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta)". Ciò, ha detto ancora la Suprema Corte, a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta, in realtà, a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo, così, i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge cosiddetta "sull'equo canone" (sia nella formulazione originaria che in quella novellata dall'art. 1, comma nono, *sexies*, della legge n. 118 del 1985), ed incorrendo, conseguentemente, nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79 della legge predetta.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2009

2 Novembre 2009 - Lunedì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre 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 Novembre 2009 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2009.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2009 - Lunedì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2009 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenzario **annuale** *del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2009

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di novembre.

Lo scadenzario **annuale** *del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

➔ POSTE ITALIANE

Lettere senza timbro, controlli impossibili

Una considerazione sulle nostre Poste: l'aver eliminato sulla corrispondenza ordinaria (non raccomandata) il timbro di partenza e di arrivo, ha tolto per il cittadino la possibilità di sapere quando la lettera è partita e quando è arrivata. Era forse uno dei pochi casi dove il timbro non era burocrazia ma servizio. Secondo me un suo ripristino sarebbe funzionale.

Anna Maffoni
Bienno (Bs)

Mi sono documentato velocemente, la cosiddetta bollatura in arrivo è stata abolita nel 2002. Non credo che le Poste Italiane la ripristineranno.

da *il Giornale* 25.7.'09

Motivazioni e incentivi

La "tossicodipendenza" dalla mano pubblica non influisce soltanto sull'utilizzo delle risorse umane, ma spiega i suoi perniciosi effetti anche sulle motivazioni delle imprese. Spesso, infatti, le note "provvidenze" politiche, nobilmente offerte come sostegno allo sviluppo, fanno sì che sia più conveniente orientare i propri sforzi per ottenere tali benefici anziché dirigerli verso la produzione di reddito. In un sistema dominato dall'intervento pubblico, in altri termini, gli incentivi politici prevalgono su quelli economici e il risultato inevitabile è la riduzione dello sviluppo e dell'occupazione.

Antonio Martino

ENTI INUTILI

A quando la soppressione?

Staremo a vedere se la soppressione degli enti inutili procederà oppure si arenerà alle promesse, come sempre è stato. In particolare sarà da vedersi se ci si deciderà a far piazza pulita di autorità di bacino, enti parco, consorzi di bonifica, comunità montane ed altri carrozzoni simili, che potrebbero essere assorbiti dalle Province. Beninteso, bisognerà contestualmente sopprimere quei balzelli (come i contributi di bonifica) che attualmente consentono ad alcuni di prosperare.

Manlio Alberini
Mantova

da *Libero* 7.7.'09

PRIMA LAUREATA NEL CURRICULUM DI DIRITTO IMMOBILIARE

Prima laureata nel curriculum di diritto immobiliare del corso di laurea in Scienze giuridiche istituito presso la Facoltà di giurisprudenza di Piacenza dell'Università cattolica del Sacro Cuore con il contributo della Confedilizia.

E' la dott. Claudia Gallinari, che ha discusso la tesi "Ipoteca e operazioni di consolidamento: la tutela del consumatore" (rel. prof. Claudio Tranquillo; preside prof. Romeo Astorri). Punteggio conseguito: 108 su 110, il più alto della seduta di laurea, avendo la Commissione riconosciuto alla dott. Gallinari 8 punti, il massimo fissato dalla Facoltà che viene riconosciuto ad una tesi meritevole della lode, ma che non può raggiungere 110 punti.

L'elaborato di laurea analizza quel particolare tipo di operazione, ampiamente pubblicizzata negli ultimi anni su reti televisive e radiofoniche di livello nazionale, che consiste nel rendere liquido il patrimonio investito nella casa di proprietà tramite l'ottenimento di mutui, che nei casi di somme più elevate sono concessi solo tramite garanzia ipotecaria. Attraverso quest'operazione (riconducibile, nel caso in esame, alla fattispecie del credito fondiario), il mutuatario viene a disporre di una provvista, della quale può servirsi per fare fronte alla pluralità dei suoi pregressi debiti, ovvero per altri scopi.

Dopo una panoramica sugli aspetti operativi e giuridici del mutuo, e del mutuo fondiario in particolare, la tesi evidenzia come l'aspetto del c.d. consolidamento (ossia la sostituzione della pluralità di debiti con un unico debito verso la banca) non assuma forme tecniche peculiari. In taluni contratti viene per es. evocata la fattispecie del mutuo di scopo, mentre in altri non vi è accenno alcuno all'uso che il mutuatario farà della somma messagli a disposizione, sicché si può dire che l'utilizzo della stessa per fini di estinzione dei pregressi debiti rimane affidata alla sola discrezionalità dello stesso mutuatario.

AMMINISTRATORI E PROPRIETARI INSIEME PER UNA MAGGIORE TRASPARENZA NEI CONDOMINII

Presentato un Rendiconto tipo di moderna concezione

Due Associazioni di amministratori di condominio (l'Agiai e la Gesticond) si sono messe assieme per una maggiore trasparenza nei condominii e per favorire sia gli amministratori immobiliari che i condòmini.

Le due organizzazioni hanno così concordato, unitamente al Coram (Coordinamento Registri amministratori Confedilizia) e alla stessa Confedilizia un Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali, che tiene conto dell'elaborazione pluriennale della giurisprudenza e prevede quindi anche indicazioni non espressamente stabilte dalla legge ma ormai da ritenersi obbligatorie. "E' un grande segnale di unità anzitutto ma, in special modo, anche di coerente servizio fornito sia agli amministratori che ai condòmini, nell'ottica di una sempre più stretta collaborazione fra di loro": così ha detto – partecipando alla conferenza stampa di presentazione del Rendiconto tipo – il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che ha anche messo in vista che molti dei problemi che attanagliano oggi l'attività degli amministratori potranno essere risolti dall'attribuzione ai condominii di una sorta di capacità giuridica, così come la Confedilizia da tempo rivendica, anche per mettere l'Italia al passo con gli altri Paesi europei, che questa capacità già hanno introdotta da tempo nei loro ordinamenti.

Sono poi intervenuti Fausto Cirelli (Presidente del Coram), Tommaso Mongiovì (Presidente di Agiai), Vincenzo Nasini (Responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia) e Diego Russello (Presidente di Gesticond), i quali hanno illustrato in dettaglio i contenuti del Rendiconto tipo.

Il Rendiconto tipo (l'introduzione al quale si intitola "Un Rendiconto tipo di moderna concezione") è stato stampato in migliaia di copie, che verranno messe a disposizione degli amministratori di Agiai, Coram e Gesticond nonché degli associati di Confedilizia, al fine di evitare che i rendiconti stessi vengano redatti in modo non corretto (in funzione della giurisprudenza formatasi in argomento) e, anche, al fine di fornire ai condòmini ogni elemento di valutazione, come si ha nel caso in cui l'amministratore presenti il rendiconto secondo lo schema ora varato che – sempre per una maggiore chiarezza – riporta anche l'indicazione per la redazione di grafici che consentano ai condòmini una immediata percezione di come va il condominio.

Spunta la tassa occulta sull'ascensore

::: OBAMA & C. ::: SANDRO IACOMETTI

Il primario dei morti è senza morti

da *Libero* 1.9.'09

Canone affitto fondo rustico, modalità corresponsione

In presenza di un contratto di affitto di fondo rustico non sussiste nullità del contratto, o della clausola, solo perché le parti hanno previsto che parte del canone sia corrisposto, annualmente, in danaro, e parte, in proporzione ai risultati ottenuti, al termine del rapporto. Giusta la testuale previsione di cui all'art. 10 l. 12 giugno 1962 n. 567 "si presumono – infatti – pagamenti senza titolo e si considerano imputabili al canone di affitto e comunque ripetibili i pagamenti effettuati dall'affittuario oltre il canone contrattuale in occasione della stipulazione e del rinnovo del contratto di affitto" e nella specie è indubbio "in occasione della stipulazione" del contratto di affitto, nessun pagamento è stato effettuato, dall'affittuario, oltre il canone contrattuale, ma è stato previsto, unicamente una particolare modalità del pagamento del canone. Né la detta nullità deriva dalla circostanza che a norma dell'art. 1, comma 1, l. n. 567 del 1962 nell'affitto di fondo rustico il canone è determinato a corrisposto in danaro. (Nella specie era stata concessa in affitto, per la forestazione, per un periodo di 25 anni, una vasta estensione di terreno, con la previsione sia di un canone, in danaro, annuale, sia di una percentuale, in favore del concedente, del valore del legname al momento della cessazione del rapporto. In applicazione del principio di cui sopra la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di merito che aveva ritenuto la nullità di una tale clausola contrattuale per violazione della l. n. 567 del 1962).

Cassazione civile, sez. III, 06 maggio 2008, n. 11054

BELL'ITALIA

Gli sprechi degli enti locali/1
"In Friuli il dialetto è già legge. Con insegnamento nelle scuole, cartelli bilingue e la traduzione simultanea alla Regione. Uno spreco da 35 milioni".
(*L'espresso* 3.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/2
I dipendenti regionali siciliani sono quasi 21mila, più di quanto ne contano tutte le Regioni del Nord messe insieme. E costano oltre un miliardo di euro l'anno.
(*il Giornale* 20.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3
"I deputati siciliani costano 900 euro l'ora"
(*Libero* 23.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/4
161,3 milioni di euro. E' questo il costo totale dei 90 deputati del Parlamento siciliano da quando sono stati eletti nel maggio 2008. In questo periodo hanno lavorato 84 giorni per 105 sedute, approvando 35 leggi.
(*Libero* 23.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/5
A Castelcucco, un paesino leghista in provincia di Treviso, l'amministrazione comunale paga alla famiglia di un tunisino espulso per terrorismo l'affitto, la luce, il gas, l'acqua e anche la scuola dei bambini.
(*Corriere della Sera* 25.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/6
"In Sicilia la fabbrica degli insegnanti di sostegno". Sono più del doppio rispetto a Veneto e Lombardia.
(*il Giornale* 19.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/7
Per la poltrona del nuovo sindaco di Firenze, poi dallo stesso rifiutata proprio per il costo esagerato, l'amministrazione comunale aveva deciso di spendere ben 2000 euro.
(*Corriere della Sera* 13.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/8
Nel 2008 la Provincia di Milano ha speso 7.190.123 euro in consulenze.
(*il Giornale* 3.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/9
72.272 euro. A tanto ammonta la spesa sostenuta nel 2008 dalla Provincia di Milano per i "consulenti musicali". Altri 7.200 euro sono andati a tre esperti sulle "bellezze turistiche di Sesto San Giovanni. 1000 euro al consulente sui fulmini e ben 10.428 euro ai "consulenti in tappezzeria".
(*il Giornale* 3.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/10
Piacenza. Nonostante i 165mila euro spesi dalla passata amministrazione provinciale per allestire un sito di nidificazione da destinare ad una particolare specie di rondine, gli uccellini continuano a riprodursi nei cumuli di sabbia di un vicino cantiere.
(*La Cronaca* 25.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/11
Per mettere il logo del Colosseo sulla maglia della squadra di calcio della Lazio in occasione di una partita tenutasi in Cina, la Regione Lazio ha speso 400mila euro.
(*il Giornale* 3.8.'09)

Gli sprechi degli enti locali/12
Nel 2008, la Regione Sicilia ha stanziato per l'Ente porto di Messina, nato nel 1951 e mai entrato in funzione, 225mila euro. Di questa somma la metà è stata destinata ai 9 consiglieri di amministrazione.
(*la Repubblica* 31.7.'09)

Gli sprechi degli enti locali/13
66mila euro. Tanto costerà alla Provincia di Brescia la consulenza per lo "svolgimento di attività di programmazione e progettazione in ambito musicale".
(*Corriere della Sera* 5.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/14
Per rifare il suo sito Internet, la Regione Sardegna ha speso in consulenze 168mila euro.
(*Italia Oggi* 16.9.'09)

Europei e spartizione del bottino ottenuto con la tassazione

di Carlo Lottieri

L'incapacità degli europei di contrastare il crescente potere delle classi politiche è figlia di una debolezza culturale che è davanti agli occhi di tutti. Nella mentalità europea contemporanea la pretesa del ceto politico, tanto nazionale come euro-comunitario, di disporre dei diritti e delle risorse degli europei trova sostenitori ovunque. Chi oggi prova ad opporsi al dispotismo della politica, rivendicando il diritto naturale dei singoli e delle comunità volontarie (a partire dalle famiglie) a vivere pacificamente ma anche in piena autonomia, è guardato come un lunatico. Si è giunti al punto da definire "ladri" quanti tengono per sé i loro soldi (resistendo di fronte alle pretese di un fisco sempre più vorace), e non già gli esponenti di una classe politico-burocratica che si considera autorizzata a entrare costantemente in casa altrui per sottrarre ad altri il frutto del loro lavoro.

In questa Europa è ormai inimmaginabile che si possa assistere ad una "rivolta fiscale", che contrasti l'assolutismo del Principe in nome della libertà dei singoli. Per lo più senza valori e senza midollo, gli europei sono ormai costantemente impegnati nel cercare di partecipare al banchetto di chi si spartisce il bottino ottenuto grazie alla tassazione. Per la maggior parte di quanti vivono nei Paesi europei, le tasse rappresentano una fonte di reddito parassitario (basti pensare agli agricoltori, ma l'elenco sarebbe lungo) e chi oggi non dispone di ciò spera soltanto di poter averlo al più presto.

da: *La Voce di Romagna*, 16.9.'09

Imposte, ma non esagerare...

Il tema non è quello di pagare le imposte. Ma di lasciarci vivere. Siamo davvero convinti che uno Stato che schedi le nostre transazioni bancarie, i nostri investimenti, la nostra auto, le nostre iscrizioni a club sportivi, i nostri viaggi, i nostri massaggi, le nostre assicurazioni, le rette della scuola dei nostri figli e dopo aver frullato tutto insieme ci dica quanto sia giusto spendere, sia esattamente uno Stato liberale?

da: Nicola Porro, Una giusta battaglia ma senza esagerare, *il Giornale* 10.9.'09

IMMOBILIARE

Dormire nel letto in cui è stata uccisa Meredith costa 180 euro al mese

Case 1 Prezzi di alcuni immobili in vendita a Capri: villa Castiglione, 30 milioni di euro; villa Settani, 4,9 milioni; villa Rosa Blu, 4,8 milioni; villa Patrizi, circa cinque milioni (Mariarosa Marchesano, Il Mondo 18/9).

Case 2 Costo di un posto letto nella villetta di via della Pergola, 7, a Perugia, in cui due anni fa fu uccisa Meredith Kercher: 180 euro al mese. Letizia Magini, avvocato della proprietaria della casa che nel processo per l'uccisione della studentessa inglese si è costituita parte civile: "Le richieste ci sono, presto si vedrà" (Cristina Lodi, Libero 11/9).

Case 3 Lungo le coste australiane ci sono una trentina di isole in vendita. Dunk Island, ricoperta da una foresta pluviale primigenia, coronata da spiagge di finissima sabbia bianca e battuta l'ultima volta all'asta per 51 milioni di dollari australiani, ora si vende a 25 milioni (14,6 milioni di euro). Turtle Island, paradiso tropicale caro anche a Julia Roberts, costa 1,7 milioni di euro. La più economica è Temple Island: dotata di barriera corallina, banchi di ostriche, villa e pista di atterraggio per gli aerei, costa 760mila euro (Arianna Dagnino, Il 12/9).

Case 4 Sul sito internet BidOnTheCity.com, vetrina virtuale del mattone a New York tramite asta, si trovano ottime occasioni. Due esempi: il prezzo di partenza per un bilocale di 65 metri sulla 56esima strada tra l'8ª e la 9ª avenue è di 199mila dollari (valore reale: 369mila dollari), uno studio a Chelsea di 50 metri si può comprare a 450mila dollari (Francesca Vercesi, Il 12/9).

da: *Il Foglio* quotidiano, 14.9.'09

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Gli effetti della cedolare secca sul mercato immobiliare

Era nei programmi di tutti i maggiori partiti, e c'era senza «se» e senza «ma». Ora, però, qualche esponente della maggioranza, cambiando le carte in tavola, vorrebbe legarla ad assurde ricontrattazioni del canone. E altri, per combatterla, sparano calcoli (di costo) a vanvera, dicendosi capaci di fare anche quelli relativi all'evasione.

Calcoli realistici (fondati su elementi di fatto, e non su ipotesi) li ha fatti la Confedilizia, partendo dai dati del governo (relazione tecnica al decreto-legge n. 261/2007, poi decaduto; calcoli relativi all'ipotesi di ridurre al 14% la deduzione Irpef): l'ammontare dei redditi da locazione al 2006 è stato pari a 18.200 milioni; l'aliquota Irpef marginale media è stata del 28%; ciò porta a una imposta di 5.096 milioni.

Sulla base di tali dati, si perviene alla conclusione che l'introduzione della tassazione fissa del 20% per i redditi da locazione porterebbe a una perdita di gettito totale pari a 1.456 milioni, conseguenti alla perdita di 8 punti percentuali di gettito (a causa del passaggio dall'aliquota media del 28% a quella fissa del 20%). Fin qui i dati (semplici e - si ripete - documentati). Naturalmente, dati - come si è detto - sulla perdita di gettito totale, dalla quale va detratto quanto l'Erario potrà recuperare in termini di emersione del nero (per quantificare il quale bisognerebbe essere dei maghi, proprio perché se fosse conosciuto sarebbe represso). Per il resto, non può che essere ribadito quanto la Confedilizia sostiene da anni.

E cioè che l'introduzione della cedolare secca sugli affitti sarebbe una misura di equità (in questo si traduce l'idea di, almeno, avvicinare il trattamento tributario dell'investimento immobiliare a quello degli investimenti finanziari), l'unica strada per ridare un minimo di redditività alla locazione.

Solo in questo modo si potrà avere la speranza di vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione - come non fanno più da troppo tempo - una forma di investimento appetibile. Con tutte le conseguenze «virtuose» che ne derivano e che non ci si stanca di ribadire: ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, minore pressione sul mercato della compravendita, eccetera. A parte i lavori edilizi che si rimetterebbero in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiaramente antieconomiche - anzi, in perdita secca - nella situazione di tassazione odierna).

**Presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 19.9.'09

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

CONSORZI DI BONIFICA

Che c'entra la lirica?

A Castel Martini, nel Pistoiese, è stata messa in scena *La Traviata*. Nulla da dire, se non fosse che l'iniziativa è stata organizzata e finanziata dal Consorzio di bonifica del Padule di Fucecchio. Giustamente un consigliere comunale ha rilevato che fra i compiti dell'ente rientrerebbero (secondo lo stesso Consorzio) "la manutenzione delle opere idrauliche, la tutela dal rischio idraulico e la tutela ambientale". Nessun cenno alle attività di promozione canora o musicale. In ogni caso la rappresentazione della *Traviata* la pagheranno i proprietari d'immobili e terreni, consorziati obbligatoriamente: i loro contributi saranno determinati tenendo conto anche del (molto ipotetico) incremento di valore fondiario ricevuto dalla musica di Verdi.

PILLOLE

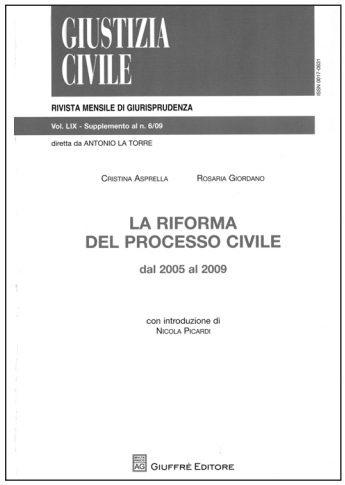
Ici al top

30,2 milioni di italiani, vale a dire il 50,2 per cento del totale, vivono in un comune dove l'aliquota Ici ordinaria è al massimo (G. Trovati, *24 ore* 20.8.'09)

Bonifica archeologica

"Pensi che esistono ancora in Italia i Consorzi di bonifica, retaggio di archeologia ambientale, enti che non rendono conto a nessuno" (R. Brunetta, intervista a G.B. Bozzo, *il Giornale*13.7.'09)

SEGNALIAMO



Libertà sindacale

Per quanto a volte scomoda, per quanto spesso usata male, la libertà sindacale è parte importante della libertà economica in genere, ed è caratteristica esclusiva dei Paesi liberi: non ci sono sindacati liberi nei regimi autoritari, non ci sono sindacati liberi nei regimi comunisti.

Antonio Martino

Province, regolamenti tributi

La Gazzetta ufficiale dell' 11.7.'09 ha pubblicato – ai sensi dell'art. 52, comma 2, del D. L.vo 15.12.'97 n. 446 – l'Elenco n. 18 (il 1° è stato pubblicato il 30.6.'99) dei Regolamenti adottati da 33 Province, fra cui Milano, disciplinanti tributi propri.

CONDOMINI

Contenziosi in aumento

La litigiosità condominiale è da sempre un fenomeno molto diffuso e negli ultimi mesi, per le maggiori difficoltà delle famiglie a pagare le proprie quote, il contenzioso è pure in crescita. Infatti la morosità e il conseguente fabbisogno di cassa costringono l'amministratore di condominio ad avviare procedimenti costrittivi. Poiché nel progetto di riforma, attualmente all'esame del Parlamento, è prevista l'obbligatorietà da parte dell'amministratore di avviare un'azione civile dopo 120 giorni di morosità, presto l'amministratore potrebbe essere costretto a intraprendere azioni legali per recuperare perfino somme inferiori ai costi stessi. E aumenteranno ulteriormente i contenziosi!

Angelo Ciarlo
angelo.ciarlo@fastwebnet.it

da *Corriere della Sera* 27.9.'09

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

CARTA DI IDENTITÀ

L'Italia è un paese del terzo mondo

Il ministro per la Semplificazione Calderoli ricorda (Libero 28/8) fra i suoi successi, o quelli del governo, l'estensione della validità della carta d'identità a 10 anni. Cosa meritevole, senza dubbio. Ci si dimentica però dei tanti cittadini in possesso della Cie (Carta d'Identità Elettronica) la cui proroga è una burla. Allo strumento, d'avanguardia con tanto di impronte digitali, il ministero dell'Interno ha concesso proroga con un "foglio di carta A4", da tenersi nel portafogli, che i doganieri di gran parte dei paesi extraeuropei quando si vedono presentare non accettano.

Fabio Gentile
Gorizia

da *Libero* 1.9.'09

Il quesito

Impianti fotovoltaici e conto energia

L'impianto fotovoltaico è un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare; è costituito da un insieme di moduli fotovoltaici, da uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata e poi da altri componenti minori.
Gli impianti fotovoltaici possono anche essere realizzati disponendo i pannelli su coperture e/o facciate di edifici, sia privati che condominiali, per cui è facile prevedere che i fabbricati giocheranno un ruolo fondamentale nello sviluppo di tale fonte di produzione di energia rinnovabile.
Nel caso di un condominio, i pannelli possono essere installati sia negli spazi privati (giardini, lastrici esclusivi..), sia negli spazi comuni (tetti, coperture, facciate..), anche in modo da realizzare una vera e propria integrazione architettonica, sostituendo il rivestimento di tetti e facciate, o costituendo copertura di tettoie e strutture simili.
Possono anche sostituire lucernari, vetri di finestre, elementi delle persiane, ecc.
E' da ritenere che l'installazione possa avvenire tanto per iniziativa del singolo condòmino, che intenda realizzare un impianto autonomo nella proprietà esclusiva o nelle parti comuni, oppure per iniziativa di un gruppo di condòmini che intendano invece realizzare un sistema fotovoltaico condominiale.
Il "Conto Energia" è un incentivo diretto a favorire (per venti anni) l'investimento ma, soprattutto, a sostenere la produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico. L'incentivo è differenziato a seconda della potenza dell'impianto ed è stato definito, da ultimo, dal d.m. 19.2.07, pubblicato nella G.U. 23.2.'07, n. 45.
I beneficiari possono essere: persone fisiche, persone giuridiche, soggetti pubblici, condominii.
L'investimento iniziale può essere recuperato nel tempo, tramite la produzione di energia.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa* 25.5.'09

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

6 MILIARDI DI EURO PER VERIFICHE STRAORDINARIE

Tassa ascensori Nuova batosta per le famiglie

LORENZO MISURACA

In Italia ci sono circa 700mila ascensori costruiti prima del 1999. Il dato sarebbe d'interesse soltanto statistico se non fosse che molti di questi impianti comporteranno a breve una bella spesa per i milioni di italiani che ne usufruiscono: 15mila euro

a impianto con un onere di circa 6 mi- stero dello Sviluppo economico sub-

da *il Salvagente* 17-24.9.'09

Ristrutturazioni: 36% fino al 2012 e Iva ridotta a regime

Il disegno di legge finanziaria presentato dal Governo – piuttosto snello e contenente per lo più disposizioni strettamente di bilancio – interviene sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero edilizio. E lo fa prorogando per l'anno 2012 la detrazione Irpef del 36% (la cui scadenza è attualmente prevista per fine 2011) e prevedendo che si applichi a regime l'aliquota Iva ridotta del 10% (attualmente prevista fino a fine 2011).
Sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie* daremo conto degli sviluppi del provvedimento in sede di esame da parte del Parlamento.

Incertezza per l'Iva sulla tariffa rifiuti

"L'Amministrazione sta effettuando specifici approfondimenti, anche attraverso diretti contatti con gli enti locali interessati, al fine di pervenire il più rapidamente possibile ad una definizione della problematica di cui trattasi, tenendo conto degli effetti economici che potrebbero derivare dalla esclusione del pagamento dell'Iva sulla Tia, impregiudicate ovviamente le valutazioni di carattere politico".
Con questa prudentissima frase il Sottosegretario all'Economia Molgora ha risposto ad una interrogazione dei deputati Fluvi e Causi che chiedevano quale fosse l'atteggiamento del Ministero in relazione alla recente sentenza con la quale la Corte costituzionale ha definitivamente sancito la natura tributaria della tariffa rifiuti, nel contempo aprendo la strada a possibili richieste di rimborso per l'Iva (illegittimamente) applicata sulla stessa (cfr. *Cn* sett. '09).
Daremo conto su *Cn* degli sviluppi di questa importante vicenda.

LOCAZIONE

Cessione d'azienda con locazione

In caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978, nei confronti del locatore che non abbia liberato il cedente, anche quest'ultimo risponde dell'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, anche di quelle risarcitorie connesse alla perdita o al deterioramento della cosa locata, con la conseguenza che il locatore ceduto può rivolgersi al cedente anche per il risarcimento dei danni riconducibili all'attività del cessionario.
Cass. 4 giugno 2009 n. 12896 – Pres. Varrone, Rel. Amatucci.

Agevolate anche le Siiq estere

Il regime tributario agevolato previsto per le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) si applica ora anche alle società residenti all'estero con riferimento alle stabili organizzazioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Lo ha previsto l'art. 12 del d.l. n. 135/'09.
Dal periodo d'imposta da cui ha effetto l'opzione per il regime speciale, recita la norma introdotta, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare svolta dalle stabili organizzazioni è assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap con aliquota del 20% da versare entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi.

Contenimento spesa

La spesa non è cresciuta come conseguenza intenzionale di una decisione in tal senso, non è cioè l'effetto di una politica, ma ha avuto luogo malgrado il fatto che tutti i governi che si sono succeduti nell'ultimo decennio abbiano manifestato il proposito di contenerla.

Antonio Martino

Aliquote

Grazie alla riforma di Kennedy, che tagliò l'aliquota massima dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dal 91% al 70%, il gettito aumentò di oltre il 50% in cinque anni. La riduzione successivamente realizzata da Reagan, del 30% per tutti, portò l'aliquota marginale massima al 28%. Come ho altra volta ricordato, la diminuzione delle aliquote fece raddoppiare il gettito dell'imposta sul reddito in dieci anni, da 517 a 1.035 miliardi di miliardi di dollari.

Antonio Martino

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Istat e proprietà immobiliare L'«indice» diventa un caso

L'Istat ha comunicato, per il mese di luglio, una variazione negativa dell'indice dei prezzi al consumo (l'indice che si utilizza nell'aggiornamento dei canoni di locazione). Si è posto allora (ma in via transitoria, l'indice è già tornato a risalire) un problema che non si era mai presentato, quantomeno dal secondo dopoguerra in poi: ci si è chiesti, cioè, se il legislatore possa aver pensato di voler disporre anche un aggiornamento dei canoni di locazione in diminuzione. La risposta negativa - come ha evidenziato la Confedilizia in una circolare alle associazioni territoriali aderenti - è fuor di dubbio, sulla base dei lavori parlamentari relativi alle leggi sulla locazione sia del '78 sia del '98, nei quali non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova - anzi - il continuo riferimento all'aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta. Che solo a questa si volesse rimediare risulta del resto chiaro anche dal fatto che la limitazione al 75% dell'indice Istat venne costantemente giustificata considerando «la buona difesa dell'investimento immobiliare contro la svalutazione» (relazione dei ministri di Grazia e giustizia, e dei Lavori pubblici, II).

Deve quindi concludersi - per una questione di rigore interpretativo e al di là dei valori in gioco, per il caso postosi insignificanti - che il testo delle disposizioni in materia non può portare (né in riferimento all'indice di luglio né in futuro, se dovesse ripresentarsi un indice negativo) alla diminuzione dei canoni. Tutto questo, tantomeno ove (direttamente o indirettamente) la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone sia prevista - dalla legge o dai contratti, ministeriali o singoli - in capo al locatore, oppure ove - sempre nella legge o nei contratti - si specifichi che non vi sia bisogno di richiesta da parte dello stesso (dizioni, tutte, che portano anch'esse - con argomentazione concorrente, e pure separatamente valida - a ritenere che l'aggiornamento sia stato previsto solo in aumento).

**Presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 5.9.'09

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

ATTENTI!

Affittanze agrarie, assistenza sindacale

Tribunale di Ferrara
21.4.09 - Pres. est. Boccia

Deve dichiararsi la nullità di una clausola pattizia relativa alla durata di un contratto d'affitto (e conseguentemente ricondursi la durata di tale contratto alla normativa imperativamente prevista dalla legge n. 203/'82), ove la clausola in questione sia stata inserita in un contratto che non risulti concluso con l'assistenza di distinte organizzazioni rappresentative degli interessi contrapposti delle parti, come nel caso in cui entrambe siano state difese da esponenti della medesima organizzazione professionale e cioè - nel caso di specie - della Federazione provinciale Coltivatori Diretti (1)

(1) Sentenza - che qua si pubblica in riferimento anche all'indiretto interesse che può avere per i patti in deroga locatizi - da condividersi, per le ineccepibili argomentazioni addotte, e che risulta essere la prima che abbia affrontato il problema di cui alla massima

BurONUcrazia

Solidarietà a perdere/1
"Unicef, per ogni 10 euro donati meno di 6 vanno ai bambini poveri".
(*il Giornale* 17.8.'09)

Solidarietà a perdere/2
L'Unicef spende un milione di euro per consulenze in Italia e 16 milioni di dollari per altre collaborazioni presso la sede di New York.
(*il Giornale* 17.8.'09)

Solidarietà a perdere/3
Soltanto mantenere in attività gli uffici direttivi dell'Unicef costa 14,3 milioni di dollari.
(*il Giornale* 17.8.'09)

Solidarietà a perdere/4
"Fao, budget da 900 milioni ma due terzi dei soldi si "perdono" negli uffici"
(*il Giornale* 17.8.'09)

Solidarietà a perdere/5
Alla Fao, la cifra investita nella comunicazione è superiore a quella destinata ai mezzi e alle infrastrutture agricole.
(*il Giornale* 17.8.'09)

Solidarietà a perdere/6
21 milioni di dollari. E' questa la cifra spesa dalla Fao per gli uffici della direzione generale.
(*il Giornale* 17.8.'09)

Cani randagi ed equidi

Con Ordinanza 16.7.'09 del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali, sono state varate norme "per garantire la tutela e il benessere degli animali di affezione". Per i cani randagi (tenuto conto della natura di "esseri senzienti" degli animali) viene disposta la microchippatura e la sterilizzazione e si prevedono norme per la tutela del loro "benessere" anche durante i trasporti alle strutture individuate per il loro mantenimento dai Comuni di ritrovamento, sotto la cui responsabilità sono posti dalle norme vigenti.

Con Ordinanza 21.7.'09 dello stesso Ministero sono anche state dettate norme concernenti la disciplina di manifestazioni popolari pubbliche o private nelle quali – al di fuori degli impianti e dei percorsi ufficialmente autorizzati – vengono impiegati equidi (e, quindi, cavalli ma anche asini).

In precedenza, come è noto, lo stesso Ministero aveva emesso un'Ordinanza sul trattamento e la conduzione dei cani (cfr. *Cn* n. 2/'08), di dubbia legittimità per i motivi già spiegati sull'indicato notiziario e riconfermabili anche per le due Ordinanze precitate.

Gli interessati possono chiedere maggiori informazioni alla Segreteria generale della Confedilizia.

RECENSIONI

Alessandro Vitale, *Il parassitismo politico: la faccia nascosta dello Stato moderno, impresa interna e internazionale di potere*, Cidas ed., pp. 40

Vivace contestazione dello statalismo e di una sua grave degenerazione, l'attività parassitaria della politica: lo Stato si è mutato in uno strumento col quale a molti viene imposto di lavorare per mantenere altri.

Guido Ietti, *Il referendum istituzionale*, Guida ed., pp. 240

Una rievocazione ad un tempo giuridica, storica e politica degli eventi legati al referendum del 1946, che analizza tormentate questioni: il "colpo di Stato" del governo, l'esilio del re, il problema degli "elettori votanti", le divisioni interne alla Cassazione.

Nicholas Eberstadt, Hans Groth, *L'Europa che invecchia*, pref. di Giuliano Cazzola, IBLLibri ed., pp. 88

L'invecchiamento in salute, sempre più evidente in Europa, può recare importanti riforme, per mantenere il maggior numero possibile di persone in attività lavorativa.

Maurizio Cosentino, *La vergogna dell'armadio*, Nuova Cultura ed., pp. 354

Il volume ricostruisce, con puntuale critica, la vicenda del carteggio su presunti crimini di guerra rinvenuto negli archivi della Procura militare, a Roma, rovesciando fin dal titolo la logora narrazione correntemente apostrofata come "armadio della vergogna".

Octave Uzanne, *La fine dei libri*, La Vita Felice ed., pp. 192

La possibile morte dei libri immaginata a fine Ottocento, nelle pagine narrative di un bibliografo e poligrafo: sono proposti tre racconti incentrati sulla bibliomania, col testo francese a fronte.

Paolo Bagnoli, *L'uomo morale e la rivoluzione italiana*, Libro Aperto ed., pp. 112

Una rivisitazione della figura e del pensiero di Piero Gobetti, per spiegare l'intellettuale in relazione al programma di vita che da sé egli si pose.

La riforma del risparmio

Un vasto commento alla legge che ha riformato il risparmio, n. 262 del 2005, e ai relativi provvedimenti di attuazione si trova nelle pagine del ricco volume *La tutela del risparmio nella riforma dell'ordinamento finanziario*, dovute a numerosi studiosi che Lorenzo De Angelis e Nicola Bondinone coordinano per Giappichelli ed. (pp. XXIV + 744, 1 cd rom).

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Nuove norme per l'assegnazione di alloggi popolari sono proposte con un disegno di legge dalla senatrice Colli (PdL).

Dal senatore Bettamio (PdL) proviene un disegno di legge volto ad introdurre norme in materia di occupazione abusiva.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente, il deputato Reguzzoni (LNP), premesso che gli impianti di condizionamento dell'aria per uso domestico e aziendale producono biossido di carbonio, chiede se e come il Ministro in parola intenda attivarsi per limitare il ricorso all'utilizzo degli impianti citati.

Con un'interpellanza urgente, relativa al modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini fiscali che le Onlus dovranno presentare all'Agenzia delle entrate, alcuni deputati del gruppo del Pd (primo firmatario Bobba), sollecitano il Ministro dell'economia e il Ministro del lavoro affinché il modello sia riformulato dato che lo stesso appare altamente lesivo della dignità e della ratio ispiratrice delle associazioni non lucrative del terzo settore.

In tema di estimi catastali, il deputato Quartiani (Pd) chiede al Ministro dell'economia e delle finanze di sapere se non intenda attivare tutti gli strumenti a disposizione del Governo e del Ministero per garantire il funzionamento della Commissione censuaria centrale al fine anche della definizione delle politiche volte alla perequazione tra territori nonché alla regolarizzazione delle fonti di entrata dello Stato.

In relazione alla materia del governo del territorio, il deputato Jannone (PdL) interroga il Ministro delle infrastrutture per sapere quali iniziative urgenti lo stesso intenda adottare per promuovere una legge urbanistica nazionale, al contempo abrogando o modificando la normativa in vigore dal 1942.

Detrazione 55%, nuove regole

Con decreto 6.8.'09 sono state previste novità relativamente all'applicazione della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di risparmio energetico. Le novità in questione riguardano in particolare gli adempimenti tecnici richiesti per poter usufruire dell'agevolazione.

Il nuovo provvedimento dispone anche che la detrazione del 55% non è cumulabile con il premio per impianti fotovoltaici abbinati ad uso efficiente dell'energia.

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 marzo	2008	- marzo	2009	1,0 %	0,750 %
Variazione aprile	2008	- aprile	2009	1,0 %	0,750 %
Variazione maggio	2008	- maggio	2009	0,7 %	0,525 %
Variazione giugno	2008	- giugno	2009	0,4 %	0,300 %
Variazione luglio	2008	- luglio	2009	-0,1 %	-0,075 %
Variazione agosto	2008	- agosto	2009	0,2 %	0,150 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

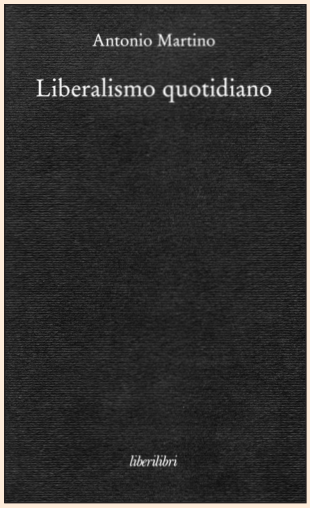
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione marzo	2008	- marzo	2009	1,1 %
Variazione aprile	2008	- aprile	2009	1,2 %
Variazione maggio	2008	- maggio	2009	0,8 %
Variazione giugno	2008	- giugno	2009	0,6 %
Variazione luglio	2008	- luglio	2009	-0,1 %
Variazione agosto	2008	- agosto	2009	0,1 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Liberalismo quotidiano* di Antonio Martino, ed. Liberilibri.

Selezione funzionari

Il meccanismo di selezione dei funzionari pubblici è reso del tutto inefficace dall'insensatezza dell'inamovibilità, che demotiva i capaci, mantiene in servizio gli inadatti e assicura l'inefficienza della pubblica amministrazione.

Antonio Martino

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 19
Numero 9

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
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 6 ottobre 2009

Il numero di settembre 2009 è stato postalizzato il 23.09.2009