



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Questionario enti associativi entro il 15 dicembre (pag. 2)
- Moratoria debiti Pmi, una guida sul sito confederale (3)
- Saldo Ici entro il 16 dicembre. Calcolo online (3)
- Polizze assicurative, attenzione alle dormienti (3)
- Libretto casa, impugnate le leggi di Basilicata e Lazio (3)
- Parziarietà debiti condominiali, riflessi sul piano processuale (7)
- Polizza anticalamità, sarebbe doppia tassa (11)
- Scudo fiscale per gli immobili all'estero (12)
- L'UE è il trionfo dei burocrati (13)
- Contratto portieri, permessi e congedi (14)
- Abrogate le disposizioni sul "valore normale" (15)
- Decreto ascensori, verifica a carico del conduttore (15)
- Amministratore condominiale e reato colposo (15)
- Dpcm Catasto, dal Tar provvedimento interlocutorio (16)



CONFEDILIZIA-APPC-UNIONCASA: IL GOVERNO DICA UNA PAROLA CHIARA SULLA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

La cedolare secca sugli affitti è alla concreta attenzione del Parlamento. La Commissione Finanze della Camera ha adottato un testo base delle varie proposte di legge presentate sul tema e ha chiesto al Governo di esprimersi sui costi che tale misura comporterebbe. Ma il problema è all'ordine del giorno anche per i diversi emendamenti presentati – da parlamentari sia di maggioranza sia di opposizione – per la sua istituzione nell'ambito della legge finanziaria.

APPC, CONFEDILIZIA e UNIONCASA – le uniche Organizzazioni, cioè, che rappresentano l'intero mondo immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali – chiedono al Governo, e al Ministero dell'economia in particolare, una parola chiara in argomento e di fornire anzitutto i calcoli, formalmente già richiesti dalla Commissione Finanze della Camera, sul costo iniziale della cedolare secca per i contratti di locazione, e cioè prima dell'emersione del sommerso che senz'altro si genererà.

Le Organizzazioni firmatarie non possono non sottolineare quanto sia inquietante l'interrogativo che in molti oggi si pongono, e cioè su come sia possibile che si trovino diverse centinaia di milioni di euro per costruire nuovi immobili di edilizia popolare (che finiscono poi in mano ai prepotenti, agli occupanti abusivi e ai professionisti della morosità più che agli aventi diritto per stato di bisogno) e non si trovi invece una somma ben minore per istituire la cedolare secca sugli affitti, che nei soli sette mesi trascorsi da quando la Confedilizia ha fatto – in sede di annuncio del Piano casa – la relativa proposta, avrebbe generato interventi edilizi per 7,5 miliardi di euro, per il riattamento di immobili sfitti sottratti al mercato perché inabitabili in quanto da ristrutturare o da rimettere in pristino.

Il Presidente incontra Tremonti

Il Presidente confederale ha incontrato il Ministro dell'Economia on. Tremonti. Ha pure incontrato il Sottosegretario alle Politiche abitative sen. Mantovani e il Direttore generale per le Politiche abitative del Ministero Infrastrutture, Arredi. Alla Camera, ha avuto colloqui con il Presidente della Commissione Ambiente on. Alessandri e con l'europarlamentare on. Borghesio. Al Senato, ha partecipato - insieme al Segretario generale, Spaziani Testa, e all'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale - all'audizione della Confedilizia sulla nuova Finanziaria, svoltasi avanti le Commissioni riunite Bilancio delle due Camere. Ha pure partecipato al Comitato esecutivo ABI-Associazione bancaria italiana e incontrato il Segretario generale di Assopopolari, De Lucia Lumeno.

Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto alla celebrazione dell'85a Giornata mondiale del Risparmio e alla presentazione del volume "Arte, cultura, territorio - Le iniziative delle Banche Popolari". Ha anche partecipato al Convegno Unioncamere "La Conciliazione in materia civile e commerciale", al Convegno "Donne e lavoro: i successi delle pari opportunità", al Convegno Agci "Strumenti innovativi per affrontare la crisi economica", al Convegno Methos "Commercio e innovazione: le nuove sfide per la città di domani" e al Convegno "italiafuturo" sul tema "l'Italia è un Paese bloccato. Muoviamoci".

A Trieste il Presidente confederale ha concluso i lavori dell'Assemblea della locale Confedilizia (aperti da una relazione del Presidente avv. Vittorio Cugno) e a Stresa è intervenuto al Convegno di "Iniziative subalpina" sul tema "Identità e differenze".

LOTTA CONTINUA...

Chiamparino: tasse sulle case ai Comuni



Francesco Giavazzi propone di ripristinare l'Ici. Come Associazione nazionale dei Comuni italiani, ci spingiamo ancora più in là: la nostra idea è quella di introdurre una tassa sui servizi locali, che trasferisca a livello comunale insieme al catasto la gestione di

imposte riferite alla proprietà immobiliare già pagate dai cittadini. Quindi senza accrescere la pressione fiscale, ma lasciando ai Comuni la facoltà di prevedere esenzioni dal pagamento per le famiglie a basso reddito e le prime case, al di sotto di una soglia dimensionale stabilita. Ricordo inoltre che da anni ormai chiediamo un cambiamento del patto di stabilità interno che consenta ai Comuni virtuosi di poter disporre entro dati limiti delle loro risorse e che, viceversa, imponga ai Comuni «in deficit» di rientrare verso il pareggio di bilancio.

Sergio Chiamparino

Sindaco di Torino e presidente dell'Anci

da *Corriere Sera* 29.10.'09

LA RISPOSTA

I Comuni e le tasse sulla casa

Il presidente dell'Anci Sergio Chiamparino rivendica (*Corriere*, 29 ottobre) il ripristino dell'Ici, l'introduzione di una tassa comunale sui servizi locali, l'affidamento ai Comuni del catasto. Si capisce il perché. La casa è immobile, non si può trasferire dove si vuole, si è costretti a subire le aliquote che il Comune fissa (e in modo bestialmente alto per ogni seconda casa: logico, i proprietari votano altrove!). Un vero federalismo fiscale è il contrario di tutto ciò: si basa sulla concorrenza, e sulle gambe per trasferirsi

dove si hanno migliori servizi e minori imposte. Pretendere che le tasse sulla casa possano avere natura federale è come credere che i Comuni non vogliono accrescere la pressione fiscale (per finanziare, in gran parte, sprechi, come oggi avviene). In realtà, si chiede il catasto comunale proprio per questo: ai Comuni non basta fissare le aliquote delle tasse sulla casa, vogliono anche fissarne la base imponibile. Non capita, una cosa del genere, in nessun Paese al mondo.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

da *Corriere Sera* 31.10.'09

Questionario enti associativi entro il 15 dicembre

L'Agenzia delle entrate ha prorogato al 15.12.'09 (rispetto alla precedente scadenza del 30.10.'09) il termine per la presentazione all'Agenzia stessa - da parte di tutti gli enti di natura associativa - del questionario informativo previsto da una legge di fine 2008 (c.d. modello Eas).

In relazione a tale adempimento, la Segreteria generale della Confedilizia - sul cui sito è presente sia il provvedimento di proroga del 29 ottobre sia la Circolare dell'Agenzia delle entrate di pari data - ha trasmesso specifiche istruzioni a tutte le Associazioni territoriali.

Riscaldamento, informazioni sul sito Confedilizia

Tutte le informazioni su "zone climatiche", periodi e orari di accensione dei riscaldamenti possono essere reperite sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

Come noto, infatti, la legge consente l'accensione delle caldaie in periodi diversi a seconda della "zona climatica" in cui i singoli Comuni sono inquadrati, dettando per ogni zona sia l'orario giornaliero massimo di accensione sia i periodi dell'anno durante i quali è possibile mantenere in esercizio gli impianti.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Querela e citazione per danni

Viene spesso confusa, anche da parte degli organi di informazione, la querela con la citazione per danni. La differenza, però, è sostanziale: con la querela si manifesta la volontà che si proceda penalmente contro l'autore del comportamento che si assume lesivo. Con la citazione per danni si richiede un ristoro economico, in sede civile, per il presunto pregiudizio subito.

IN G.U.

Regolamenti tributi propri e aliquote Ici 2009

Il S.O. n. 182 alla Gazzetta Ufficiale n. 254 dell'8.10.'09, pubblica l'"Avviso di adozione da parte dei Comuni di regolamenti disciplinanti tributi propri" (è il 29° avviso, dal 1998).

Sullo stesso Supplemento anche l'"Avviso di adozione delle aliquote Ici per l'anno 2009".

Decreto legislativo salute e sicurezza

Il S.O. n. 177 alla Gazzetta Ufficiale n. 226 del 29.9.'09 ha ripubblicato il testo del Decreto legislativo 3.8.'09 n. 106, recante "Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", corredato delle relative note.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Ferruccio Ferranti al Poligrafico

Ferruccio Ferranti è stato nominato amministratore delegato del Poligrafico.

Rallegramenti dalla Confedilizia.

Trevisanato confermato alla guida della Sogei

Sandro Trevisanato è stato confermato alla presidenza della Sogei.

Auguri dalla Confedilizia.

CASSAZIONE

Il capotreno è pubblico ufficiale

Il capotreno e i controllori possono chiedere ai viaggiatori a bordo dei treni i documenti di identità per rilevare le generalità di chi infrange le regole di viaggio.

Lo sottolinea la sentenza 38389/09 della Cassazione, secondo cui «anche dopo la trasformazione delle Ferrovie dello Stato in spa, gli addetti alle ferrovie che come il capotreno o il controllore dei biglietti provvedono alla contestazione dei fatti e alle relative verbalizzazioni, nell'ambito di attività di prevenzione e accertamento, sono pubblici ufficiali muniti di poteri autoritativi e certificativi». La Corte ha così confermato l'ammenda di 60 euro nei confronti di una signora che si era rifiutata di fornire le sue generalità al capotreno del convoglio sul quale viaggiava.

«Toccatina spavalda» è violenza sessuale

Tra i divieti del bon ton sessuale figura anche la "toccatina" per spavalderia, o «azione dimostrativa in presenza degli amici». La Terza sezione penale della Cassazione (sentenza 39718/09) ha tracciato il limite dell'approccio per non violare l'altrui «libertà sessuale», varcato da un quarantenne di Venezia condannato a dieci mesi di reclusione (pena sospesa e riconoscimento delle attenuanti generiche) per violenza sessuale nei confronti di una barista. La ragazza si era sottoposta a un intervento di chirurgia plastica al seno, l'uomo «per verificare gli esiti» aveva preso la cameriera sulle ginocchia, testando di persona. Secondo i giudici «è indifferente che chi costringe o induce lo faccia per lucro, per depravazione, per disprezzo, per immondo gusto dello spettacolo o per gioco, purché si agisca con la coscienza e volontà di costringere o indurre taluno a commettere atti di libidine su se stesso, sulla persona del colpevole o su altri».

C'è anche un sito anti-influenza

Si chiama *www.fermail-virus.it*: è il nuovo sito internet di giochi, test, servizi interattivi realizzato dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali per aiutare i cittadini a prevenire e combattere la diffusione dell'influenza A/H1N1. Attraverso giochi e test, facili da usare, il Ministero punta alla diffusione della buona informazione sulla nuova influenza e a stimolare il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini. E, oltre a capirne di più, si può anche vincere una suoneria per cellulari con le regole della prevenzione.

Per esempio, in home page una mappa dei sintomi associata all'immagine del corpo umano di un adulto e di un bambino guida l'utente al giusto comportamento attraverso la descrizione dei sintomi segnalati. Il test on line «Riconosci il Virus», attraverso una serie di domande guida il cittadino a capire se i sintomi indicati sono quelli dell'influenza A/H1N1 o meno.

Con il «Quiz on line Vero Falso?», vengono proposte domande che aiutano il cittadino a capire quanto ne sa sull'influenza A/H1N1.

Il gioco «Ammazza il Virus, invece è un fumetto on line, indirizzato principalmente ai ragazzi, che realizza una sorta di tiro a segno al Virus attraverso domande e risposte, dove la risposta esatta ammazza il Virus e quella sbagliata lo lascia vivere.

Con il «Mamma test» infine vengono proposte domande orientate ad adulti che si occupano di dare cure a se stessi ed ad altri, con un profilo di risposta personale che indica il grado di preparazione sul modo migliore per affrontare situazioni a rischio ed aiutare il prossimo. Per ognuno di questi giochi c'è la possibilità di acquisire punteggi e di sfidare amici.

Programma statistico

Con D.P.C.M. 3.8.'09 è stato approvato il Programma statistico nazionale del triennio 2008-2010 e l'aggiornamento dello stesso per il periodo 2009-2010. Il provvedimento è pubblicato sul S.O. (n. 186) della Gazzetta ufficiale n. 238 del 15.10.'09.

Moratoria debiti Pmi, una guida sul sito confederale

Come riferito su *Cn* di settembre, la Confedilizia ha firmato – unitamente a Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confindustria e Lega Coop – l'Avviso comune Abi-imprese, sottoscritto anche dal Ministero dell'economia e delle finanze, per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio.

In seguito all'accordo, le organizzazioni firmatarie hanno costituito un "Tavolo tecnico per l'applicazione della moratoria sui debiti delle PMI" e si stanno riunendo periodicamente per monitorare l'andamento della moratoria e per semplificare il più possibile le procedure di adesione alla stessa. Nell'ambito di tali riunioni – svoltesi presso il Ministero dell'economia e delle finanze con la partecipazione, per Confedilizia, dell'avv. Gagliani Caputo – è stata elaborata una "Guida all'Avviso comune", che è disponibile nel sito Internet della nostra confederazione.

I lavori del "Tavolo" proseguiranno per verificare la riuscita dell'iniziativa oltre che per apportare eventuali correttivi o integrazioni ai contenuti della stessa.

IMPORTANTE

Entro il 16 dicembre il saldo Ici Calcolo on line sul sito Confedilizia

Tra il 1° e il 16 dicembre – salvo differenti disposizioni comunali – deve essere versata la seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2009 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto lo scorso giugno (quando si è pagato il 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2008).

Dallo scorso anno – come noto – è prevista l'esclusione dall'Ici delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale (nonché di quelle ad essa assimilate), ma restano soggette all'imposta – anche se adibite ad abitazione principale – le unità immobiliari di categoria catastale A/1 ("Abitazioni di tipo signorile"), A/8 ("Abitazioni in ville") e A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"). Ad essere soggetti all'imposta sono poi tutti gli immobili abitativi diversi da quelli adibiti ad abitazione principale (concessi in locazione, utilizzati come "secondo case" ecc.) nonché tutti gli immobili non abitativi (uffici, negozi ecc.).

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare – oltre ad una guida pratica al pagamento dell'imposta – un programma per il calcolo on line del tributo e i link ai siti dove possono essere verificate le aliquote e le detrazioni stabilite dai Comuni e reperite le delibere e gli eventuali regolamenti.

In caso di mancato versamento entro il 16 dicembre, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 2,5% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 30%), più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 3%. Trascorso un anno, il "ravvedimento" non è più possibile e la sanzione è pari al 50%.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con il modello F24 (presso le banche convenzionate; presso gli uffici postali; al concessionario della riscossione; per via telematica) o tramite conto corrente postale (presso gli uffici postali; presso le banche convenzionate; al concessionario della riscossione; tramite il servizio telematico gestito dalle Poste). Il versamento va fatto con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Salvo che il Comune non abbia disposto diversamente, nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 12 euro.

Attenzione alle polizze assicurative dormienti

Gli importi dovuti ai beneficiari delle assicurazioni sulla vita che non sono reclamati entro il termine di prescrizione del relativo diritto, sono devoluti al fondo per l'indennizzo delle vittime delle frodi finanziarie.

E' quanto ha stabilito l'art. 3, c. 2-bis, del decreto-legge n. 134 del 2008 (convertito dalla legge n. 166 del 2008), che come oggetto ha "disposizioni urgenti in materia di ristrutturazione di grandi imprese in crisi" (il cosiddetto "decreto Alitalia", insomma).

La conseguenza è che le somme in questione divengono inesigibili se non vengono reclamate dagli aventi diritto entro due anni dalla scadenza o dalla morte del beneficiario. Perché le somme delle polizze vita trasferite al fondo dei rapporti dormienti non possono essere più recuperate, a differenza di quanto previsto per i titolari di conti correnti e libretti di deposito dormienti per i quali, invece, persiste il diritto di rivendica.

Il Governo potrebbe intervenire in sede di Finanziaria per porre rimedio a quella che viene considerata da più parti una disposizione fortemente lesiva dei diritti dei cittadini interessati.

Libretto casa, impugnate le leggi regionali

Confedilizia ha più volte, e tempestivamente, denunciato il tentativo di alcune Regioni di approfittare della (dovuta) approvazione dei Piani casa per far passare, surrettiziamente, anche l'istituzione del "libretto casa".

Il Governo – debitamente interessato – ha peraltro fermato la (subdola) manovra e impugnato avanti la Corte costituzionale sia la legge Basilicata che la legge Lazio, che quel libretto prevedevano.

La Confedilizia ha espresso il proprio compiacimento al ministro per le Regioni on. Fitto, che ha proposto l'impugnativa di cui trattasi al Consiglio dei ministri.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Righi Presidente

Paolo Righi è il nuovo Presidente della Fiaip. Lo ha eletto il congresso svoltosi nel Palazzo dei Congressi di Taormina.

“La Federazione del futuro dovrà essere ancor più coesa. Per dare dignità alla nostra professione – ha dichiarato il neopresidente nel discorso d’insediamento – è necessaria una Federazione più vicina agli associati, che sappia innovare i suoi dirigenti ed essere un punto di riferimento ancor più marcato per le istituzioni e nel mercato. In un momento in cui la crisi attanaglia il nostro Paese, noi agenti rappresentiamo i players più importanti per la ripresa economica del comparto immobiliare. E’ necessario promuovere una forte azione affinché vengano eliminati i provvedimenti sfavorevoli per la categoria, emanati dal Governo Prodi, e sarà necessario contrastare ancor con più forza l’abusivismo e chi, ogni giorno, infanga la nostra professione”.

Insieme a lui sono stati eletti il Vicepresidente nazionale vicario Franco D’Onofrio, il Segretario nazionale Stefano Bertelli, il Tesoriere Gianluca Savoia, il Vicepresidente con delega alla cultura e alla formazione Sabrina Cancellieri, il Vicepresidente con delega alla comunicazione, all’editoria e all’informatica Annabella Covini, il Vicepresidente con delega al settore estero Raffaele Dedemo, il Vicepresidente alla mediazione creditizia Samuele Lupidii, il Vicepresidente alla previdenza e Ccnl Salvatore Stolfi ed il Vicepresidente del settore turistico Patrizia Diemoz.

Il Presidente confederale ha espresso al nuovo Presidente della Fiaip i rallegramenti – e gli auguri – della Confedilizia.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Autorizzazioni paesaggistiche rapide per interventi di lieve entità

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di regolamento che – in attuazione del Codice dei beni culturali – semplifica le procedure previste per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità, con l’obiettivo di razionalizzare gli adempimenti connessi. Il provvedimento sarà sottoposto al parere della Conferenza unificata, del Consiglio di Stato e delle Commissioni parlamentari.

Donazioni di beni storici, solo il Registro è in misura fissa

L’agevolazione prevista per le donazioni di beni di interesse artistico, storico e architettonico in materia di imposta di registro (tassazione in misura fissa anziché proporzionale), non può essere estesa alle imposte ipotecarie e catastali, non essendo sufficiente, al fine di giustificare tale estensione, la previsione di una base imponibile che accomuna i tributi.

Lo ha affermato la Corte di Cassazione – con sentenza n. 20096 del 18.9.09 – confermando il proprio orientamento sulla questione.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

E’ nata Assoutenti Sanità

E’ stata attivata la Sezione Assoutenti Sanità, che si avvale della consulenza qualificata e specializzata dei suoi medici e avvocati con il duplice obiettivo di:

- fornire una prima consulenza medico-legale gratuita ai cittadini in ambito sanitario e assistenziale, in particolare sugli strumenti di tutela in caso di errori medici, di infezioni nosocomiali, di carenza delle strutture sanitarie ecc.;
- raccogliere segnalazioni dei cittadini sui casi di criticità del panorama sanitario e sui casi di cosiddetta malasanià per promuovere azioni politiche di tutela al fine di migliorare il Servizio sanitario nazionale.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Nuove regole per i rimborsi Irap

Come preannunciato su *Cn* di settembre, l’Agenzia delle entrate ha elaborato nuove modalità per consentire ai contribuenti soggetti a Irap – fra i quali gli amministratori condominiali e immobiliari che svolgono un’attività professionale autonomamente organizzata – il rimborso, a titolo di parziale deducibilità dell’Irap stessa, del 10% delle imposte sui redditi versate negli anni scorsi.

Con il Provvedimento del 28.10.09, l’Agenzia ha infatti disposto che le richieste di rimborso (per via telematica) delle imposte (Irap e Ires) relative al periodo 2004-2007 siano scaglionate su base regionale, con inizio a partire dal 17 novembre per i contribuenti con domicilio fiscale in Basilicata, Calabria e Molise, fino ad arrivare all’11 dicembre per i contribuenti della Lombardia (società). A partire dalla data di inizio stabilita per ciascuna Regione (la tabella con l’elenco completo è pubblicata sul sito Internet confederale), i contribuenti interessati avranno, per la presentazione dell’istanza: sessanta giorni di tempo, per le domande i cui termini di presentazione scadono nel periodo che va dal 29.11.08 alla data di attivazione della procedura; quarantotto mesi, per le altre domande, per le quali i termini di presentazione scadono dopo il sessantesimo giorno dalla data di attivazione della procedura.

In prima battuta saranno soddisfatte le richieste che si riferiscono ai periodi di imposta più remoti, e nell’ambito dello stesso anno sarà data priorità alle istanze secondo l’ordine di presentazione. Il provvedimento delle Entrate, però, non garantisce che tutti gli aventi diritto saranno rimborsati: qualora le disponibilità finanziarie del 2011 non consentano di pagare per intero i rimborsi relativi a una determinata annualità, questi saranno erogati ripartendo le disponibilità proporzionalmente tra tutti i contribuenti titolari di una istanza validamente liquidata dall’Agenzia.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L’ITALIA: CONFEDILIZIA)

Proposta di Direttiva sull’eguale trattamento delle persone

Sempre in agguato insidie per i proprietari immobiliari nei provvedimenti emanati dalle Istituzioni europee.

Tra le molteplici iniziative, analizzate quotidianamente dal Segretariato dell’Epfi, una in particolare ha suscitato l’interesse e l’intervento deciso della Federazione. Si tratta della proposta di Direttiva recante l’applicazione del principio di parità di trattamento fra le persone indipendentemente dalla religione o da convinzioni personali, disabilità, età, orientamento sessuale (COM 2008).

Con l’articolo 4 della proposta in questione viene introdotto un generico obbligo per i proprietari immobiliari di garantire preventivamente alle persone con disabilità l’introduzione delle misure necessarie per l’accesso effettivo all’alloggio.

Non è sufficiente – secondo l’analisi dell’Epfi, fatta pervenire con una nota alla Commissione europea – l’aver introdotto una clausola di salvaguardia che dispone l’inapplicabilità dell’obbligo di adeguamento qualora gli interventi costituiscano un onere sproporzionato o richiedano modifiche sostanziali del prodotto servito. L’esperienza del passato dimostra infatti che spesso le normative nazionali vanno oltre i minimi standard delineati all’interno di una Direttiva o di qualsiasi altro provvedimento.

Nel caso specifico, poi, grandi problemi interpretativi sono dati – secondo la Federazione europea della proprietà – dall’individuazione e dall’eliminazione delle barriere all’accessibilità dell’alloggio, in quanto molto diversificate. La genericità dell’indicazione della disabilità, peraltro, non consente di delineare *a priori* il tipo d’intervento da porre in essere, visto e considerato che ad ogni tipo di disabilità corrispondono diverse esigenze, con un’evidente confusione nonché lievitazione dei costi degli interventi stessi.

Nella nota redatta dall’Epfi si sottolinea altresì il fatto che l’indeterminatezza estrema della previsione della proposta di Direttiva non consentirà di raggiungere gli scopi che la stessa si propone, generando invece molte controversie giudiziarie. Inoltre, si sollevano dubbi in merito al fatto che una Direttiva dell’Unione Europea possa costituire lo strumento idoneo per emanare una legislazione di dettaglio per questo tipo di problemi.

Si darà conto su *Confedilizia notizie* dell’iter legislativo in corso.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea annuale della Confcasalinghe: confermati i vertici

Si è svolta a Roma l'assemblea della Confcasalinghe, nel corso della quale si è fatto il punto delle attività svolte dalla Confederazione e si sono programmate quelle da intraprendere.

Durante l'assemblea sono state confermate le cariche alla Presidente, Luigia Macrì, alla Vicepresidente, Laura Paganelli Cagnoni e al Segretario nazionale, Monica Rebuffo Botta.

"Piano famiglie" dell'Abi

La Confcasalinghe ha espresso il proprio apprezzamento per la decisione dell'Abi di favorire la sospensione delle rate del mutuo alle famiglie che si trovano in condizioni di difficoltà (il cosiddetto "Piano famiglie").

Secondo la Confederazione nazionale casalinghe, in periodi economici come l'attuale, iniziative come quella proposta dall'Abi - mirate e concrete - rappresentano un valido aiuto per tutte quelle famiglie che non riescono a pagare le rate dei mutui.

La Confcasalinghe si è inoltre resa disponibile a dare il proprio contributo alla buona riuscita del "Piano famiglie" sia nell'ambito dei colloqui che l'Abi avvierà per dare attuazione alle misure anzidette sia, in sede di attuazione del "Piano", per il tramite delle proprie Associazioni territoriali.

Circolare Inps e permessi di allattamento

Con Circolare n. 112 del 15.10.'09, l'Inps ha condiviso l'orientamento del Ministero del lavoro, salute e politiche sociali - manifestato con lettera circolare n. 8494/'09 (cfr. Cn giug. '09) e sollecitato dalla giurisprudenza in materia - ed ha ribadito il principio secondo il quale durante il primo anno di vita del bambino, spettano al padre lavoratore i riposi giornalieri per allattamento (di un'ora o due, a seconda dell'orario di lavoro effettuato) anche nell'ipotesi in cui la madre sia una casalinga "impegnata in attività che la distolgano dalla cura del neonato", per esempio perché impegnata nella partecipazione ad un concorso pubblico o in accertamenti medici.

L'Istituto, con il provvedimento in parola - che ha completamente ribaltato la posizione negativa dell'Ente - ha anche fornito le indicazioni pratiche per godere dei riposi anzidetti e per ottenere l'indennità economica correlata.

Il testo integrale della circolare è a disposizione degli interessati, che la possono richiedere alla sede nazionale.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Il 28 novembre convegno a "Restructura", con il Presidente confederale

Nell'ambito di "Restructura" - l'appuntamento annuale di Torino con il mondo immobiliare (cfr. Cn sett. '09) - l'Agiai terrà il 28 novembre - a partire dalle 13 - un convegno finalizzato ad approfondire, attraverso un dibattito, tre argomenti di particolare interesse e attualità: la riforma del condominio; la certificazione energetica degli edifici; i lavori edili in condominio.

Nel corso dell'incontro - che vedrà i saluti iniziali del Presidente del Collegio dei geometri di Torino e provincia, Tesio, e del Presidente confederale - si svolgeranno, fra le altre, le relazioni del Presidente dell'Agiai, Mongiovi ("Amministrare con diligenza, preparazione e professionalità per salvaguardare la proprietà immobiliare e rivalutare la professione"); del Vicepresidente confederale e Presidente della Federazione Piemonte della Confedilizia, Amerio ("La capacità giuridica del condominio: una proposta che ci avvicina all'Europa"); del Responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia e Presidente della Confedilizia di Genova, Nasini ("Novità giurisprudenziali in materia condominiale").



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

Dieci anni insieme

Nel settembre del 2009, l'Anbba ha compiuti dieci anni di attività. Il Presidente e socio fondatore, Stefano Calandra, ha dichiarato: "Sono molto emozionato. Ho passato i miei ultimi dieci anni nella costruzione di un'Associazione nazionale, che era nata per caso a seguito della chiacchierata con gli altri amici fondatori, che ringrazio vivamente, ed è cresciuta in modo esponenziale dal momento della vittoria del Premio Ibm nel 2000, che dette al gruppo dei primi venti Bed & Breakfast una notorietà mediatica inaspettata".

Calandra ha osservato inoltre come l'Anbba si sia sviluppata grazie anche al riconoscimento arrivato nel 2004 dal Ministero delle attività produttive (che ha premiato il lavoro di tutti, conferendo all'Anbba il titolo di Associazione di categoria e di interlocutore qualificato del settore), e all'ingresso in Confedilizia ed in Concommerce, fino ad arrivare ai recenti contatti con il Ministero del turismo per importanti partnerships nazionali ed internazionali per la pro-commercializzazione dei B&B affiliati.

Attualmente sono circa ottocento i B&B formati nei corsi Anbba e circa seicento sono quelli affiliati su tutto il territorio nazionale. Ben diciotto sono state le edizioni della Guida dei B&B certificati d'Italia e numerosi sono stati i convegni, le fiere e le uscite pubbliche effettuate dall'Anbba in questi dieci anni per consolidare e legittimare il settore del turismo extralabelghiero.

Il Decennale sarà festeggiato nel corso del 2010, con un programma che verrà reso noto a tutti gli interessati.



UIPI

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

A Parigi le celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà

Si svolgeranno a Parigi le celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà, classico appuntamento di confronto tra tutte le organizzazioni del mondo immobiliare aderenti all'Uiipi.

Quest'anno all'attenzione dei convenuti ci sarà, tra l'altro, il problema sollevato dalla Repubblica ceca in sede di trattative di adesione al Trattato di Lisbona. Ossia la richiesta, avanzata dal Governo di Praga al Presidente Barroso, di garantire un appoggio politico dell'Unione europea per impedire la rivendicazione, da parte delle popolazioni tedesche residenti nelle zone dei Sudeti, delle proprietà sottratte loro nel corso del secondo conflitto mondiale. Il tema, portato all'attenzione del direttivo dell'Uiipi (da sempre impegnata a tutelare la restituzione delle proprietà confiscate) dalla Confedilizia, ha generato un vivace dibattito tra i componenti dell'organizzazione e sarà trattato nel corso della riunione del Comitato esecutivo che si svolgerà, negli stessi giorni, nella capitale francese.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trattamento fiscale dei fondi

"Il trattamento fiscale dei «fondi immobiliari»". È il titolo dello studio di Massimiliano Strata che compare sull'accreditata rivista *fiscali-tax* (n. 10/'09).

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

Trust e scudo fiscale: novità dalla Circolare delle Entrate

La Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 45/E del 10.10.'09, in materia di scudo fiscale, ha formulato una casistica specifica con riferimento a trust ed emersione di attività detenute all'estero tramite detto istituto. La Circolare ha, in particolare, provveduto ad individuare alcune casistiche in base alle quali sia possibile applicare la normativa dello scudo fiscale ai trust. E' bene precisare che, con l'esclusione di alcune eccezioni, solo i trust cosiddetti "interposti", ovvero trust non correttamente costituiti e non correttamente amministrati, possono essere soggetti "eleggibili" per la normativa sulla emersione dei capitali.

La circolare n. 45/E, a titolo esemplificativo, individua quali trust fittiziamente interposti:

- trust che il disponente o il beneficiario possono far cessare liberamente in ogni momento;
- trust in cui il disponente è titolare del potere di designare in qualsiasi momento sé stesso quale beneficiario;
- trust in cui il disponente o il beneficiario sono titolari di significativi poteri in forza dell'atto istitutivo, in conseguenza dei quali il trustee, pur dotato di poteri discrezionali nella gestione ed amministrazione del trust, non può esercitarli senza il loro consenso;
- trust in cui il disponente è titolare del potere di porre termine anticipatamente al trust, designando sé stesso e/o altri come beneficiari, cosiddetto "trust a termine";
- trust in cui il beneficiario ha diritto di ricevere anticipazioni di capitale dal trustee.

Nei casi poc'anzi citati la dichiarazione di emersione deve essere presentata dal soggetto, sia questi disponente o beneficiario, che è l'effettivo possessore dei beni. Diversamente, i trust non interposti, essendo tenuti agli adempimenti previsti per tali soggetti dal d.l. n. 167/90, qualora non abbiano osservato le disposizioni in questo contenute, possono procedere con l'emersione delle attività da essi irregolarmente detenute all'estero. In tal caso, la dichiarazione di emersione deve essere presentata dal trustee in qualità di soggetto tenuto ad assolvere tutti gli adempimenti fiscali del trust.

E', poi, utile evidenziare che per trust residenti si devono intendere anche quelli la cui residenza nel territorio dello Stato viene determinata ai sensi dell'art. 73, c. 5, del Tuir. Si tratta dei cosiddetti "trust esterovestiti", vale a dire dei trust istituiti in Paesi che non consentono un adeguato scambio di informazioni, con almeno un beneficiario e uno dei disponenti fiscalmente residenti in Italia, e dei trust istituiti nei predetti Stati quando, successivamente alla costituzione, un soggetto residente trasferisca a favore del trust la proprietà di un bene immobile o di diritti reali immobiliari ovvero costituisca a favore del trust dei vincoli di destinazione degli stessi beni e diritti.

Nel caso di trust trasparente non fittiziamente interposto, tenuto conto delle modalità di attribuzione del reddito da esso prodotto, si ritiene che gli effetti della dichiarazione di emersione presentata dal trustee si producano in capo ai beneficiari nei limiti e con esclusivo riferimento ai redditi attribuiti per trasparenza dal trust medesimo.

La materia è, in ogni caso, assai complessa e necessiterebbe, per ciascuna fattispecie, di un'analisi specifica; ulteriori aggiornamenti sul tema saranno disponibili sul sito www.assotrusts.it.

Abusivi e residenza, presentato un disegno di legge

Il senatore Giampaolo Bettamio (PdL) ha presentato un disegno di legge nel quale si prevede che non possa essere concessa la residenza a richiedenti nei confronti dei quali sia stato avviato, in relazione all'immobile oggetto della richiesta, un procedimento penale per il reato di occupazione abusiva di cui all'art. 633, primo comma, del codice penale. E, nell'ipotesi in cui la residenza sia stata già concessa, che l'ufficiale di stato civile provveda alla sua cancellazione.

L'iniziativa ha l'evidente scopo di ridurre il fenomeno dell'abusivismo che, allo stato, è incentivato dalla possibilità, riconosciuta dal nostro ordinamento, di ottenere la residenza anche nell'immobile che si è occupato; possibilità che, quando sfruttata, dà una parvenza di legalità all'intera vicenda.

Prima del completamento della regolarizzazione, impossibile lasciare l'Italia per colf e badanti

Le colf e le badanti extracomunitarie che, a seguito della domanda di emersione, sono in attesa della convocazione presso lo Sportello Unico per ottenere il permesso di soggiorno, non potranno lasciare l'Italia fino a quando non si sarà completato l'iter procedurale dell'emersione.

Lo ha precisato il Ministero dell'interno con la Circolare n. 400/C/2009/12.519 del 2.10.'09, spiegando che "fino a che non saranno completate le suddette procedure di emersione, la posizione del cittadino straniero da regolarizzare non può essere assimilata a quella di chi è entrato in Italia regolarmente munito di visto di ingresso per lavoro oppure è in attesa di rinnovo del permesso di soggiorno. Inoltre, a differenza della ricevuta rilasciata dalla società Poste Italiane, quella rilasciata a seguito della domanda di emersione non presenta caratteri di sicurezza anticontraffazione, con il rischio di consentire l'ingresso e la permanenza sul territorio nazionale a soggetti privi dei requisiti e delle condizioni stabilite dalla legge".

Fissate le modalità di versamento per i contributi pregressi di colf e badanti

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 2.9.'09 del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali, riguardante le modalità di corresponsione delle somme e degli interessi dovuti per colf e badanti a titolo di contributi previdenziali ed assistenziali relativi a periodi lavorativi antecedenti il trimestre sanato con il contributo forfettario (cfr. Cn sett. e ott. '09).

I datori di lavoro che hanno presentato domanda di emersione per lavoro sommerso possono, previa domanda all'Inps, versare i contributi previdenziali ed i premi nonché i relativi interessi dovuti per i periodi antecedenti al 1° aprile (fino a un massimo di cinque anni), in un'unica soluzione o in forma dilazionata. La dilazione può essere ripartita in rate mensili di eguale importo, maggiorate: a) fino a ventiquattro mesi, degli interessi legali; b) fino a trentasei mesi, degli interessi di dilazione a decorrere dal venticinquesimo mese.

Consorzi di bonifica: sui contributi convegno a Terni il 26 novembre

Si svolgerà a Terni un importante convegno sui contributi di bonifica. Giovedì 26 novembre, alle ore 16, presso la Sede della Uil-Fpl (Federazione poteri locali), in via Pacinotti 34, con il presidente nazionale della Confedilizia parleranno il presidente emerito della Corte costituzionale, Antonio Baldassarre, il presidente nazionale dell'Adoc (Associazione per la difesa e l'orientamento dei consumatori), Carlo Pileri, e il presidente del Mab (Movimento autonomo di base), Antonio De Franco.

Certificazione energetica nel caos

Continua l'odissea della certificazione energetica degli edifici. Nella sola Lombardia le procedure di certificazione sono state modificate 14 volte in due anni, mentre i programmi di calcolo messi a disposizione dalla Regione sono cambiati 8 volte, generando problemi sull'attendibilità di certificati redatti secondo norme diverse e con difficoltà per i progettisti circa i criteri da usare. Maggiori differenze, inoltre, riguardano la classificazione degli edifici, con normative tutte diverse tra loro che rendono impossibile il confronto delle prestazioni di edifici ubicati in Regioni diverse.

Al riguardo, la deputata Zamparutti (Pd), ha rivolto un'interrogazione al Ministro dello sviluppo economico, al Ministro dell'ambiente ed al Ministro delle infrastrutture, con la quale chiede quali interventi tali Ministri intendano assumere, nell'ambito delle proprie competenze, per assicurare chiarezza, uniformità e trasparenza delle classi energetiche su tutto il territorio nazionale.

La parziarietà dei debiti condominiali, i riflessi sul piano processuale

Della sentenza delle Sezioni unite n. 9148/08 sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, la dottrina si è occupata più volte, sottolineando, in particolare, i gravi inconvenienti pratici che ne derivano in termini di difficoltà di contrattazione con i terzi e di aumento dei costi (cfr. *Cn mar.* '09). Meno attenzione, invece, è stata dedicata alle implicazioni che la stessa pronuncia comporta sul piano processuale, e, in particolare, in sede di cognizione. L'opinione comune, infatti, è che la negata solidarietà per i debiti condominiali abbia rilevanza solo nel corso della fase esecutiva, gravando il terzo creditore dell'onere di agire *in executivis* nei confronti dei singoli condòmini, secondo la quota di ciascuno (e non più per l'intero), e che non spieghi alcun effetto sulla legittimazione passiva del condominio e, per esso, dell'amministratore, allorché occorra accertare il credito maturato.

Tuttavia, in dottrina, c'è stato chi di recente ha contestato tale orientamento.

E' stato fatto notare, infatti, che la pronuncia in argomento assimila esplicitamente la situazione dei singoli condòmini nelle obbligazioni pecuniarie verso terzi, a quella dei coeredi che, ai sensi degli artt. 752 e 1295 c.c., sono chiamati a rispondere dei debiti contratti dal defunto, ciascuno in ragione della propria quota. Si è arrivati così alla conclusione che, "come nel caso della coeredità non è possibile chiamare i coeredi collettivamente e impersonalmente", così "non è possibile che il terzo creditore possa convenire in giudizio i condòmini come un insieme inscindibile e il condominio come entità esponenziale di tutti i condòmini presi nella loro collettività". Né - si è ancora osservato - varrebbe a sostenere la tesi contraria il fatto che l'amministratore possa essere considerato come "rappresentante di ciascun singolo condominio in virtù di una presunta operatività del mandato assembleare che ha utilizzato quando ha contratto con il terzo". Ciò, in quanto il pagamento del debito al terzo, trattandosi di "una situazione sopravvenuta diversa, distinta e autonoma dalla stipula del contratto", richiederebbe "il conferimento di uno specifico mandato da parte di ogni singolo debitore *pro parte*" (cfr. A. VALENTE, *Implicazioni processuali della negata solidarietà per i debiti condominiali*, in *Gius. civ.*, 2009, 1395).

Invero, sostenere la carenza assoluta della legittimazione passiva dell'amministratore e, di conseguenza, del condominio,

con riferimento alla fase di cognizione, significa, all'evidenza, trascurare quello che la stessa Corte, nella sentenza in argomento, ha espressamente affermato e, cioè, che il creditore può "procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno", sulla base di una "condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini". Sulla base, quindi, di un titolo ottenuto nei confronti dell'intera compagine condominiale.

Ma anche se la tesi su esposta - per quanto appena detto - non convince, ciò nulla toglie all'importanza che la decisione delle Sezioni unite riveste sul piano processuale.

In sede di cognizione, infatti, dovranno essere adottate cautele prima non necessarie. In particolare, come evidenziato da attenta dottrina, in questa fase occorrerà accertare non soltanto l'an e il *quantum* del credito, ma anche la somma dovuta da ciascuno dei condòmini (con tutte le immaginabili difficoltà che reperire i dati utili allo scopo comporta). Se, infatti, il provvedimento di condanna per il condominio non determinasse la parte di debito per i singoli, ciascun condomino esecutato ben potrebbe domandare l'accertamento della minor somma dovuta, con prevedibile sospensione del processo esecutivo (in tal senso, V. TRIPALDI, *Brevi note sui profili processuali della divisibilità degli obblighi del condominio nei confronti dei terzi*, in *Foro It.*, 2008, 3263).

Quanto alla fase esecutiva, invece, occorrerà - come detto - instaurare tante azioni quanti

sono i condòmini inadempienti (con aggravati di tempi e costi del giudizio). E ad agevolare il recupero del credito - secondo diversi commentatori - nulla potrà l'esistenza di un conto corrente condominiale. E' stato osservato, infatti, come le somme ivi depositate non possano essere pignorate, essendo fondi indistinti, appartenenti tanto ai condòmini adempienti quanto a quelli morosi (cfr., fra gli altri, V. e P. NASINI, *La decisione delle Sezioni Unite 9148/08: profili critici e dubbi applicativi*, in *Arch. loc. e cond.* 2008, 449, e A. VALENTE in *op. cit.*).

Si tratta di conseguenze più che sufficienti per comprendere quanti problemi i terzi possano incontrare per la soddisfazione del loro credito e, per converso, quante difficoltà i condòmini possano avere per trovare soggetti disposti a contrarre con essi.

Senonché la via per uscire da questa situazione esiste ed è la stessa, fra l'altro, che serve a sollevare i condòmini da tante personali incombenze (in occasione, ad esempio, della vendita dei beni comuni) e a valorizzare la figura dell'amministratore: attribuire al condominio la capacità giuridica (come del resto avviene in pressoché tutta Europa). Solo, infatti, rendendo il condominio un soggetto autonomo e distinto dai singoli condòmini, dotato di un proprio fondo patrimoniale sul quale i terzi possano far affidamento, si potrà ovviare a tutti quei problemi e quelle difficoltà che le Sezioni unite, con la loro inopinata decisione, hanno sollevato.

CEDOLARE SECCA

Baldassarri

Istituire "L'imposta sostitutiva del 20 per cento sui redditi da immobili, e un contributo di 5mila euro l'anno per chi sta in affitto. Così, emergerebbe l'evasione: se viene alla luce la metà dei redditi evasi, incassiamo 2 miliardi di euro".

Sen. Baldassarri, Presidente Commissione Finanze del Senato, *il Giornale* 25.10.'09.

Censis

Il Direttore generale del Censis Giuseppe Roma, in audizione alla Camera, ha fatto presente che per rilanciare l'investimento immobiliare occorre introdurre un'aliquota secca del 15 per cento sul reddito da locazione.

Consulenti lavoro

Una nuova forma di imposizione fiscale relativa ai redditi provenienti dai fabbricati dati in locazione, rappresentata da una cedolare secca del 20% calcolata su una base imponibile affrancata del 15% del reddito prodotto. A proporlo, dalle colonne del quotidiano "Italia Oggi", sono stati i consulenti del lavoro.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

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

Risparmio energetico e maggioranze condominiali, interrogazioni preoccupate in Parlamento

Con due distinte interrogazioni parlamentari al Ministro dello sviluppo economico, l'on. Luciano Ciochetti (Udc) e l'on. Alberto Torazzi (Lega Nord) hanno espresso forti perplessità sulla norma che ha modificato la maggioranza richiesta - dall'art. 26, c. 2, della legge n. 10/91 - per approvare gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, prevedendo ora che per tale tipo di interventi (da individuarsi sempre "attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato"), le pertinenti decisioni condominiali siano valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali "rappresentate dagli intervenuti in assemblea" (mentre la precedente dizione della norma stabiliva che decisioni di tale natura dovessero essere assunte con la maggioranza semplice delle quote millesimali).

In particolare, l'on. Ciochetti ha osservato nell'interrogazione che "l'applicazione pratica della norma sta generando, in questo momento di crisi economica, gravi disagi nelle fasce deboli della popolazione (anziani, lavoratori precari, giovani famiglie, disoccupati e altri), in quanto le deliberazioni assunte con maggioranze minime costringono tutti i condòmini a dover sostenere spese anche rilevanti".

Dal canto suo, l'on. Torazzi rileva che la nuova norma "interviene sulle quote richieste per effettuare imponenti e costosi interventi sugli immobili, e consente a pochi condòmini la possibilità di imporre le proprie decisioni alla maggioranza della collettività condominiale, in contrasto con il principio della massima democraticità delle decisioni, a cui il condominio è uniformato nel sistema del codice civile".

Entrambi i deputati invitano il Ministro dello sviluppo economico a dare corso all'impegno assunto dal Governo con alcuni ordini del giorno approvati in Parlamento, con i quali l'Esecutivo si faceva carico di rivedere la disposizione in parola.

RECENSIONI

Gianluigi De Marchi, *Sopra la banca il bancario campa sotto la banca il cliente crepa*, Stampa Alternativa ed., pp. 112

Un brillante atto d'accusa contro il trattamento usato dalle banche nei confronti dei clienti, soprattutto in tema d'investimenti in titoli di Stato, obbligazioni, fondi e azioni, col dichiarato intento di schierarsi dalla parte del risparmiatore.

Giuseppe Guin, *Meglio arrivare secondi*, Pifferi ed., pp. 136 con ill.

Venticinque brevi e briosi racconti, riferiti ad altrettanti personaggi famosi legati al lago di Como e ad alcune splendide ville.

Carlo Azeglio Ciampi, *La libertà delle minoranze religiose*, a cura di Francesco P. Casavola, Gianni Long e Francesco Margiotta Broglio, il Mulino ed., pp. 176

Già laureato in lettere, il giovane Ciampi si laurea anche in giurisprudenza, con una tesi controcorrente, dedicata ai diritti delle minoranze religiose, qui proposta con alcuni studi di noti giuristi.

Sabino Cassese, *Il diritto globale*, Einaudi, pp. 244

I rapporti fra poteri pubblici e globalizzazione: gli Stati non sono più in grado di esercitare il monopolio del diritto, venendo le loro prerogative scarnificate dall'esistenza di molte corti internazionali che conducono verso un "diritto globale".

Joseph Ratzinger Benedetto XVI, *Davanti al Protagonista*, Cantagalli, pp. 250

Una serie d'interventi dell'allora cardinale Ratzinger in difesa della Tradizione, con palesi condanne dell'eccesso di libertà liturgiche ("creatività", sacerdote verso il popolo, musica contemporanea, lingue volgari...) emerse nella Chiesa dopo il concilio Vaticano II.

Maria Stella Anastasi, Stefania Brasacchio, Marco Didier, Aldo Finzi, Laura Locatelli, Ilaria Zedda, *La tutela del consumatore*, La Tribuna ed., pp. 368

Una lunga serie di casi concreti in cui il consumatore deve tutelarsi, con consigli operativi, suggerimenti, indicazione di possibili strategie, formulari, il tutto presentato schematicamente e chiaramente.

Loren D. Estleman, *Sherlock Holmes contro Dracula*, trad. di Paolo De Crescenzo, intr. di Paolo Zaccagnini, Gargoyle Books ed., pp. 254

Un curioso pastiche, che viene attribuito al dr John Watson, tradizionale spalla di Sherlock Holmes, e che mette l'un contro l'altro, nella nebbiosa Inghilterra vittoriana, il principe degli investigatori e il celebre conte rumeno, dotato dei terribili poteri propri dei vampiri.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ...)

Che fine ha fatto la "cedolare fissa"? Libertà, per i condomini, di autoamministrarsi "Si è rivolto alla mafia per avere la casa libera e l'ha avuta" Fermate i Comuni e l'espansione edilizia

Angelo Galassi, di Latina, così scrive a *Giornale* (30/9): "Della cedolare fissa da applicare agli affitti delle case hanno parlato i giornali mesi or sono e sembrava che tutti - maggioranza e opposizione - fossero d'accordo nell'introdurre a breve questo tipo di tassazione. Considerata la vasta platea interessata a questo problema, non si potrebbe saperne qualcosa di più?"

Da Rimini, una lettera di Alfiero Bianchi allo stesso quotidiano (30/9): "Egregio Direttore, a proposito

della riforma della legge sul condominio, ti prego di chiedere al legislatore da parte mia e di tanti altri che la legge che scaturirà dalla riforma consenta a quei condomini che vogliono e possono di amministrarsi fra loro da sé gratuitamente. Non c'è rischio di litigiosità e si possono risparmiare tanti soldi. In tanti facciamo fatica a pagare le rate del condominio che sono molto più salate se si ha un amministratore canonico. Perché non risparmiare se è possibile? Dobbiamo forse vendere l'appartamento perché non riusciamo a pagare le rate del condominio? Che senso ha che l'amministratore condominiale dovrà essere iscritto a un preciso albo presso la Camera di commercio?"

"Il Riformista" (2/10) pubblica questa lettera di Salvatore Dimaggio: "Il nostro paese è gravato da lungo tempo da una tassazione troppo pesante che ne rende il sistema produttivo poco competitivo con quelli delle na-

LE LETTERE DEL MESE

La fine della «nottata»

L'Istat fa sapere che il reddito lordo a disposizione delle famiglie italiane, consumatori e micro-imprese, è calato di 11 miliardi nel secondo trimestre del 2009 e che, insieme al reddito, si riduce anche la propensione al risparmio, che è scesa dello 0,4% rispetto al trimestre precedente, passando dal 15,2 al 14,8 per cento. Italiani un po' più poveri, insomma, ma non "alla fame" (nessuno muore di fame in Italia, neppure i gatti e cani randagi) e, chi può, continua a risparmiare. In attesa che passi «a nultata».

Lucio Di Nisio
Mentesilvano (PE)

da *24Ore* 31.10.'09

zioni industrializzate. Questo problema, e la necessità indifferibile di porvi rimedio in tempi rapidi, sono verità chiarissime a chi, lontano dalle lenti deformanti delle ideologie o di logori luoghi comuni, osserva le vicende dell'economia. Altrettanto evidente risulta l'estrema difficoltà di coagulare attorno a questo obiettivo numerosi significativi tali da consentire la traduzione di questa prospettiva in politiche concrete. È notevole come l'occasione di riflessione che la crisi poteva offrire non sia stata messa a frutto, e come anzi questo momento negativo sia stato il brodo di coltura che ha permesso il risorgere di vecchie e orfiche paure."

Paradossale scrisse Gianluigi Ferrero, di Torino, al *Resto del Carlino* (5/10): "In Sicilia la giustizia funziona. Un pensionato mio parente mi ha detto di essersi rivolto alla mafia per avere la casa libera e l'ha avuta. Ma in lingua araba 'mafia' non significa 'Stato'?"

"Lacrime di cocodrillo sull'abusivismo edilizio". È il titolo con quale il *Secolo XIX* presenta questa lettera di Riccardo Ottonelli, (indirizzo email): "Non vorrei essere frainteso e non me ne abbia la persona onesta colpita da calamità e disgrazia dove oltre a case e cose spesso hanno perso la vita familiari e amici vittime innocenti. Ma è corretto per taluni ricordarsi oggi della parte sana dello Stato invocando giustamente a viva voce aiuto e assistenza quando prima, in molti, ci si era rivolti alla parte malata dello Stato per avere permessi a costruire in palese contrasto alle leggi e magari ricambiando promettendo il proprio consenso elettorale? Penso proprio di no."

Sulle garanzie immobiliari alle banche, in una lettera di Piercarlo Rattotti: "Ricorrentemente i giornali riportano le doglianze di imprenditori che si lamentano perché le banche fanno scarso conto delle garanzie immobiliari prestate. Sarebbe bene che sapessero, che, nell'ipotesi disgraziata di dover far ricorso a quelle garanzie, l'istituto di credito interessato dovrebbe impiegare

molti anni (è capitato perfino venti) e subire forti spese degli immobili dati in garanzia."

Chiarificativa lettera di Baldassarre Trecroci di Bardonecchia (Torino), sull'*Espresso* (22/10): "Sicuramente le cause del disastro di Messina sono da ricercare in un diffuso abusivismo edilizio, in quella pra-

→ TASSE

Gli inquilini devono poter detrarre l'affitto

Prima della manifestazione del Pd sarebbe opportuno suggerire ai nostri amici al Governo di presentare un Disegno di legge per avviare l'introduzione nei contratti di affitto della trattenuta del 20% secco alla fonte da pagare al momento della registrazione degli stessi e l'introduzione della possibilità di detrarre gli interessi e le spese per tutto l'importo degli stessi e per qualunque motivo contratti. Inoltre dovrebbe essere prevista per gli inquilini la possibilità di detrarre l'affitto dalla propria dichiarazione dei redditi. Pensate quale impatto avrebbe sui milioni di nostri elettori.

Renzo Antonelli
e-mail

da *il Giornale* 27.10.'09

CON RISARCIMENTO DANNI
Cortei ad Alessandria

Ha destato stupore, rabbia e indignazione la richiesta del sindaco di Alessandria: concedo la piazza per una manifestazione, ma mi garantite una somma per gli eventuali danni. Occorre rammentare che il Comune siamo tutti noi e quindi dobbiamo pagare più tasse per coprire le spese per vetri rotti, cassonetti bruciati o peggio.

Renata Franchi
vallebona@alice.it

da *Corriere della Sera* 21.10.'09

CONSORZI DI BONIFICA

Assurdi privilegi fiscali

SIGNOR DIRETTORE,

per incassare le bollette della luce, del gas, del telefono non pagate, le società concessionarie non sono autorizzate ad emettere un ruolo di contribuzione, ma debbono eseguire le normali procedure di un creditore nei confronti di un debitore. Perché mai i consorzi di bonifica possono, invece, far ricorso ad un'esattoria ed emettere un ruolo? Se proprio non si riesce a sopprimere questi consorzi (carrozzi spesso inutili), che almeno si sopprima questo loro incongruo, assurdo e anacronistico privilegio fiscale.

Sandro Micozzi

da *La Nazione* 4.10.'09

→ TASSE

E ora il governo abolisca il bollo auto

Vorrei sapere che fine ha fatto la promessa di Berlusconi di abolire il bollo auto. Non ditemi che non si può perché c'è la crisi, Tremonti, infatti, non perde occasione per ricordare che l'aveva prevista.

Guglielmo De Sanctis
e-mail

da il *Giornale* 21.10.'09

varie SpA) e Ici/Tarsu, ogni nuova casa rappresenta un incasso non di poco conto. Se si vogliono evitare tragedie come quelle di Messina, ma anche orribili colate di cemento nelle metropoli, occorre togliere ai Comuni la possibilità di incassare queste proposte."

"E. Giudici" se la prende sul *Giornale* (22/10) con gli impianti di riscaldamento: "Non sarebbe ora di abolire quel residuo di Gosplan rappresentato dalla norma che impone a tutti un data fissa per accendere e spegnere gli impianti di riscaldamento? Perché i cittadini non sono liberi di decidere, in base alle condizioni meteorologiche, regolarsi come credono? Sui presunti risparmi energetici che le leggi in corso vogliono realizzare ci sarebbe poi molto da dire. Quando fa freddo la gente, leggi o non leggi, cerca di arrangiarsi con stufe elettriche e altri marchingegni che non fanno certo risparmiare energia. E quando, come spesso accade, la stagione è particolarmente tiepida, aprono le finestre per non schiattare dal caldo, con altri sprechi."

Concludiamo con questa lettera di Gianpaolo Corrias, di Coventry, a *Libero* (22/10): "Leggo che Berlusconi accarezza il sogno di un'aliquota unica al 35%. Più che sogno lo chiamerei necessità, primo perché il sistema fiscale italiano, figlio di decenni di incompetenza e di negligenza da parte dello Stato, è talmente iniquo ed incomprensibile che gli unici che si arricchiscono sono i tributaristi e commercialisti che ne conoscono i meandri. In seconda istanza, perché è l'unica arma che può sconfinare l'evasione fiscale visto che eliminerebbe la piaga del lavoro nero nelle piccole imprese, costrette ad evadere per sopravvivere. Si potrebbero anche ipotizzare due aliquote uniche: una del 15% fino a 90mila euro ed una del 25% dai 90mila in su per le persone fisiche (fermo restando la no tax area per i meno abbienti), mentre per le imprese basterebbe una tassa unica tra il 25% ed il 30%. Il tutto va sostenuto con un taglio agli sprechi nella pubblica amministrazione altrimenti il tutto non funzionerà mai. La riforma Brunetta aiuterebbe molto in questo senso, specialmente con la digitalizzazione dei servizi pubblici. Se il governo avrà il coraggio di rivoluzionare il sistema fiscale camperà di rendita per un decennio."

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

tica tanto diffusa quanto tollerata al Sud che fa sì che si riesca a costruire ovunque, anche in aree demaniali, senza alcun permesso e con ottime probabilità di farla franca. Ma le frane e i morti ci sono stati anche al Nord, colpa quindi di licenze edilizie rilasciate dai comuni con troppa facilità. L'espansione edilizia è diventato un affare per le amministrazioni locali, tra oneri di urbanizzazione (che non significa-

no nulla perché in ogni caso gli allacciamenti si pagano a parte alle

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

SEGNALIAMO



Preziosa pubblicazione confederale, destinata - in particolare - ai Corsi per amministratori condominiali e proprietari di casa organizzati dalle Associazioni territoriali aderenti.

Il volumetto è aggiornato con tutti gli ultimi interventi normativi e può essere consultato dai soci presso le Associazioni

Privatizzazione?

La cessione di partecipazioni minoritarie in aziende pubbliche non costituisce affatto "privatizzazione" ma il suo esatto contrario: l'assorbimento di risorse private che finiscono per essere messe a disposizione di aziende che restano sotto il controllo pubblico. Grazie a queste operazioni, il settore produttivo privato disporrà di una minore quantità di risorse, quello pubblico allargherà la sua influenza sull'economia nazionale.

Antonio Martino

RECENSIONI

Giuseppe Guin, *Qui non succede niente*, Cesarenani ed., pp. 288

Una serie di episodi di vita provinciale sul Lario, in intimità con una natura non sempre amica: di rilievo una galleria di ritratti e ritrattini di personaggi che vivono sul lago, intorno al lago, per il lago.

Indro Montanelli, *Le passioni di un anarchico-conservatore*, intervista a cura di Marcello Staglieno, Le Lettere ed., pp. 88

Un'inedita intervista, che di fatto costituisce un'autobiografia di Montanelli, segnatamente nei suoi rapporti con Giovanni Ansaldo e soprattutto con Leo Longanesi; in appendice, Staglieno difende l'azione di Montanelli e la veridicità di sue affermazioni in ordine ad alcuni eventi del 1944-'45.

DALLE RIVISTE...

**Decreto ascensori, costi elevati
Irretroattività della nuova rendita catastale ai fini Ici
Enti bilaterali, ampliato il loro ruolo
Accertamenti Ici e mancata conoscenza sulla fabbricabilità dell'area**

Consulente immobiliare (n. 845/09) pubblica una nota di Confedilizia sui costi elevati che comporta per la proprietà la revisione straordinaria per gli apparati ante estate 1999 disposta da un recente decreto del ministro Scajola. Sul numero successivo della stessa rivista, Jacopo Astarita commenta una sentenza del Tar Lombardia su ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Ai lettori

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

Alessandro Chiauzzi pubblica sulla *Rivista amministrativa della Repubblica Italiana* (nn. 4-5/09) uno studio sul tema "La tutela del paesaggio come parametro di governo del territorio".

Su *Nuova rassegna* (n. 15/09), articolo del Presidente confederale di aggiornamento su problemi immobiliari.

"Irretroattività dell'atto attributivo o modificativo della rendita cata-

statale a fine Ici": è il titolo dell'articolo che Stefano Fiaccadori pubblica sul *Bollettino tributario* (n. 19/09).

Della sentenza della Corte costituzionale che ha stabilito la natura tributaria della Tariffa di igiene ambientale tratta Sergio La Rocca su *il fisco* (n. 35/09). Dello stesso tema si occupa Valeria Guido sulla *Rassegna tributaria* (n. 4/09) e Mauro Beghini sul *Corriere tributario* (n.38/09). Sempre in materia, diversi articoli sulla rivista Tributi locali e regionali (n. 4-5/09).

Su *Diritto e giurisprudenza agraria* (n. 7-8/09), Patrizia Mazza commenta il nuovo provvedimento del ministero della salute contro l'aggressività dei cani.

Edilizia e territorio (n. 37/09) pubblica uno studio di Daniele Giuseppe che illustra come il D. Lgs. 106/09 abbia ampliato il ruolo degli enti bilaterali in materia di sicurezza sul lavoro.

Su *Mondo agricolo* (n. 10/09), articolo di Filomena Maio sulla tassazione dei fabbricati rurali.

Per concludere, il *Corriere tributario* che sul suo n. 39/09 illustra con un articolo di Roberto Cordeiro Guerra la sentenza della Cassazione che ha stabilito la validità dell'accertamento Ici anche se è stata omessa dal Comune la comunicazione dell'attribuzione ad un'area dello stato di fabbricabilità.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Pieno successo a Piacenza del Convegno Coordinamento legali



Nella foto sopra (Del Papa), il Presidente confederale apre la parentesi del 19° Convegno del Coordinamento dei legali di Confedilizia (svoltosi a Piacenza) dedicata al consueto aggiornamento sui lavori parlamentari. Al tavolo, il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Giovanardi e - con l'on. Foti (Pdl) - l'on. Duilio (Pd) e l'on. Versace (Pdl).

Nella foto sotto (Del Papa), un aspetto della sala.

Il Convegno è stato aperto dai saluti introduttivi del Presidente confederale e del Sindaco di Piacenza ing. Reggi nonché del Presidente dell'Amministrazione provinciale prof. Trespidi. I lavori - diretti dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia avv. Cesare Rosselli - hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Prospero Pizzolla (I contratti di locazione regolamentati) e dell'avv. Raffaele Specchi (Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali). Hanno svolto interventi sul primo tema: prof. avv. Vittorio Angiolini, dott. Paolo Bosi, avv. Domenico Capra, dott. Fabio Cavanna, avv. Antonino Coppolino, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Carlo del Torre, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spremolla. Sono intervenuti sul secondo tema: avv. Pier Paolo Bosso, avv. Paola Castellazzi, avv. Vittorio Cirotti, avv. Graziella Grassi, avv. Vincenzo Nasini, dott. Antonio Nucera, avv. Paolo Scalettari, avv. Nino Scipelliti, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Gli atti saranno inviati - oltre che alle Associazioni territoriali aderenti - ai presenti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.

Nel corso degli stessi è stato comunicato che, per motivi organizzativi, l'anno prossimo - e così anche nei successivi anni - il Convegno si terrà il terzo sabato di settembre (anziché il secondo, come finora).

Confedilizia d'accordo con Emma Marcegaglia

“Un Avviso comune tra imprese e sindacati per varare un grande taglio della spesa pubblica improduttiva”. E' l'appello lanciato dalla presidente di Confindustria, Emma Marcegaglia.

La Confedilizia - firmataria dell'Avviso comune per la moratoria dei debiti delle PMI verso il sistema creditizio (cfr. Cn settembre e su questo stesso numero) - s'è subito dichiarata d'accordo. “Forse - ha subito dichiarato all'Ansa il Presidente confederale - è l'unica strada per arrivare allo scopo. E sarebbe una prova di grande responsabilità del sistema imprese-sindacati. Un aiuto decisivo, anche, per le forze politiche ad impegnarsi su un tema che è ormai un'esigenza non procrastinabile”.

Dichiarazioni Pietrolucci e Vigne

Sulla bocciatura del libretto casa da parte del Governo, il Presidente della Confedilizia laziale arch. Paolo Pietrolucci ha dichiarato: “Quel libretto è solo un insieme di documenti senza valore. Di sicurezza, non c'è nulla. Nessuna prova tecnica, solo una onerosa collezione documentale. L'impressione è che dietro ci sia solo il tentativo di ingraziarsi la lobby dei geometri e delle categorie professionali, un obolo a ognuno per il suo pezzetto di competenza”.

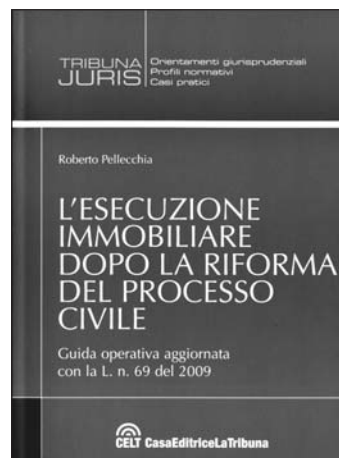
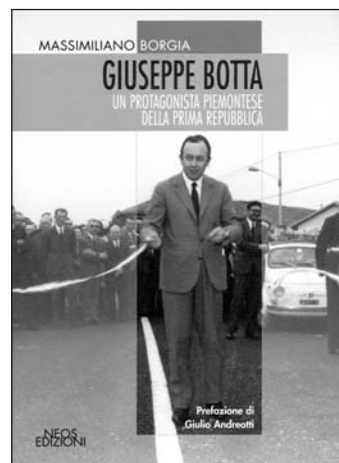
Sui canoni di negozi e bar, il Presidente della Confedilizia Veneto e Vicepresidente confederale Vigne ha così dichiarato: “I canoni sono rimasti gli stessi negli ultimi anni, chi loca deve pagare tasse e manutenzione. Non dimentichiamo che le locazioni commerciali hanno tutele che neppure le abitative hanno. Perché non ci mettiamo a rinegoziare il prezzo del pane e della pizza, che sono addirittura raddoppiati?”.

Sviluppo

Delle innumerevoli possibili “strategie” per lo sviluppo sarebbe troppo lungo parlare; tuttavia, con un po' di semplificazione, esse possono in ultima istanza essere ricondotte a due tipi fondamentali. Il primo tipo è quello secondo cui il governo dovrebbe garantire tutte le condizioni necessarie a che le attività economiche possano sorgere, crescere e prosperare, nell'ambito di un sistema di incentivi (positivi e negativi) funzionante. Il secondo, invece, è basato sull'idea che solo l'intervento diretto, in una qualche forma, dello Stato possa realizzare lo sviluppo economico. Che sia questa la “strategia” più popolare fra i politici lo si evince senza ombra di dubbio dalle loro dichiarazioni: basti pensare al gran parlare che si fa circa la necessità di “investimenti pubblici”. Le ragioni della preferenza dei politici per questa seconda “strategia” sono ovvie. Se, infatti, si scegliesse la prima strada, e la crescita delle attività produttive private garantisse lo sviluppo economico, nessuno ne attribuirebbe il merito ai politici.

Antonio Martino

SEGNALIAMO



Chi si rivede, l'Eca

Lo scorso 24 luglio la Corte costituzionale, con sentenza n° 238, ha dichiarato illegittima l'Iva sulla tassa rifiuti. Di conseguenza l'Iva pagata negli ultimi dieci anni dovrebbe essere rimborsata ai contribuenti. Dico dovrebbe, perché chi ci governa sta già preparando la solita "leggina" per aggirare la sentenza della Corte. La senatrice del Pdl Anna Cinzia Bonfrisco ha presentato un emendamento da inserire nel disegno di legge di conversione del Dfn° 135/2009 in discussione presso la commissione bilancio del Senato.

Tale emendamento intende sostituire il rimborso Iva del 10% con il ripristino dell'addizionale ex Eca, che era appunto del 10 per cento. Insomma si compensa l'Iva, abolita dalla Corte, con questa Eca, tassa istituita nel 1937, così tutti sono contenti, tranne ovviamente noi contribuenti, che come sempre siamo "cornuti e mazzati", come si suol dire.

Livio Costa
Biella

da 24Ore 8.11.'09

Confedilizia

«Con l'incentivo fiscale della cedolare secca sarebbe partita la ristrutturazione di almeno 500 mila dei 700 mila immobili inabitabili»

da Corriere Sera 10.10.'09

COMMERCIANTE SFIDUCIATO Appello a Equitalia

Vorrei che Equitalia intervenisse in aiuto di noi commercianti, comprando i nostri crediti e facendosi restituire con i mezzi coercitivi di cui dispone dai clienti che, spesso nascondendosi dietro paraventi, ci stanno facendo soffrire. Per noi sarebbe un bel sollievo: non ci sono leggi che ci proteggono e non possiamo chiedere nemmeno informazioni bancarie sui clienti che approfittano di questi tempi. Come si fa a continuare a commerciare così?

Leopoldo Salvatore
salvatoreleopoldo@virgilio.it

da Corriere Sera 25.10.'09

Catasto, denuncia telematica al via

Con Provvedimento del 15.10.'09, l'Agenzia del territorio ha approvato le specifiche tecniche per la presentazione, in via telematica, "delle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e delle dichiarazioni di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite".

La procedura - che interessa tutto il territorio nazionale, con l'esclusione dei territori per i quali le funzioni amministrative in materia di catasto edilizio urbano sono esercitate dalle Province autonome di Trento e Bolzano - sarà praticabile in via facoltativa fino al 31.3.'10, dopodiché diventerà obbligatoria.

Altre quattro Regioni approvano il Piano casa

Anche il Friuli Venezia Giulia, la Liguria, le Marche e la Sardegna hanno approvato il Piano casa. Salgono così a 15, oltre alla Provincia di Bolzano, le Regioni nelle quali il piano per gli ampliamenti edilizi è legge. Vi avevano già provveduto, infatti, l'Abruzzo, la Basilicata, l'Emilia Romagna, il Lazio, la Lombardia, il Piemonte, la Puglia, la Toscana, il Veneto, l'Umbria e la Val d'Aosta. Fa eccezione la Provincia autonoma di Trento che non aderisce all'iniziativa (cfr. Cn sett. '09).

Guida per la successione

Come cavarsela con la dichiarazione di successione, visti i ripetuti interventi del legislatore, dell'Agenzia delle entrate, della Cassazione? La risposta arriva dalla Guida alla dichiarazione di successione, scritta da Antonio Piccolo per Gruppo 24 Ore ed. (pp. 220, 1 cd rom). Per donazioni, volture catastali, autoliquidazione delle imposte sono forniti esempi e modulistica, con un software per il calcolo e gli adempimenti.

Catasto, aggiornati gli oneri da pagare in caso di mancata denuncia

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la determinazione del direttore dell'Agenzia del Territorio 29.9.'09 che fissa i nuovi oneri che devono pagare i contribuenti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale, in caso di mancata presentazione delle denunce per terreni e fabbricati.

Il Sole
24 ORE

INTERVENTO

Il vincolo di polizza contro le calamità è una doppia tassa

di **Corrado Sforza Fogliani**

In relazione all'articolo «La copertura anti-calamità torna nell'agenda politica», pubblicato sul Sole 24 Ore del 22 ottobre, precisiamo il parlamento ha a suo tempo varato, in materia, una normativa ad hoc (la legge n. 311 del 2004) ma che tuttora non è stato emanato il regolamento attuativo.

Il parlamento ha fatto la scelta di non seguire la desueta strada della obbligatorietà della polizza anticalamità (abbracciata dai paesi che hanno più anticamente legiferato in materia), rifacendosi a valutazioni anche dell'autorità garante della concorrenza e del mercato, che ha espresso più volte il proprio avviso. «Una coper-

considerano particolarmente gravose» (parere del 20 novembre 2003).

In ogni caso, l'autorità garante della concorrenza ha auspicato che «nel perseguire l'obiettivo di riforma in ordine alla disciplina in materia di danni da calamità naturali, il parlamento e il governo effettuino una scelta di fondo chiara tra l'intervento pubblico e quello privato» (parere del 20 novembre 2003).

In ogni caso andrebbe considerato che la sola proprietà edilizia (e, quindi, non considerando i gravami allo stesso titolo sulla proprietà fondiaria) corrisponde oggi al sistema consorzi di bonifica - sempre per essere difesa dalle calamità naturali - contribuiti (ovviamente obbligatori) pari nel 2008 a 167.226.200 euro.

Non si può pensare che tale proprietà venga gravata da ulteriori oneri allo stesso scopo. Preliminare a ogni discorso di polizza sulle calamità è quindi considerare, e risolvere, quantomeno il problema del rapporto, nel futuro eventuale assetto assicurativo, con i consorzi di bonifica.

Un'ultima considerazione. La proprietà edilizia tradizionale non consegue oggi, dal proprio patrimonio, alcuna redditività. Concorre, ciò nonostante, alla fiscalità generale. Non pare quindi questo il momento più adatto per superare la finalità solidaristica che ha finora ispirato l'approccio con il rischio calamità o comunque per abbandonare la strada della volontarietà assicurativa, decisa dal parlamento più di quattro anni fa.

L'autore è presidente di Confedilizia

IL PRELIEVO

La proprietà edilizia versa già contributi ai consorzi di bonifica per essere difesa dai disastri naturali

tura assicurativa generale contro le calamità naturali - secondo l'Antitrust - comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (parere del 12 aprile 1999).

«Non si può dimenticare - ha sottolineato ancora il garante della concorrenza - che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni praticate dalle imprese, anche quando le

Scudo fiscale per gli immobili all'estero

Come anticipato su *Confedilizia notizie* di settembre, l'ultimo decreto anticrisi (poi modificato da un provvedimento correttivo) prevede fra l'altro il cosiddetto "scudo fiscale", attraverso il quale è possibile regolarizzare le attività finanziarie e patrimoniali - compresi gli immobili - detenute all'estero in violazione delle regole di monitoraggio fiscale.

La regolarizzazione - consentita fino al 15.12.'09 per attività che risultino detenute fino al 31.12.'08 nei Paesi dell'Unione europea, in alcuni Paesi Ocse (Australia, Canada, Corea del Sud, Giappone, Messico, Nuova Zelanda, Stati Uniti e Turchia) nonché in determinati Paesi aderenti all'accordo sullo Spazio economico europeo (attualmente Islanda e Norvegia) - si esegue mediante il pagamento di una imposta una tantum del 5%, derivante dall'applicazione di un'aliquota del 50% applicata a un reddito lordo presunto annuo del 2% per i cinque anni aperti all'accertamento.

Con riferimento agli immobili detenuti all'estero, anche in multiproprietà, occorre che si tratti di immobili che sono stati detenuti in violazione degli obblighi sul "monitoraggio fiscale", vale a dire che avrebbero dovuto essere indicati nel modulo RW del modello Unico, in quanto suscettibili di produrre reddito imponibile in Italia, avuto riguardo alle concrete modalità di utilizzo (ad esempio, immobile concesso in locazione).

Con la Circolare n. 45/E del 10.10.'09, l'Agenzia delle entrate ha sottolineato, con riferimento agli investimenti all'estero di natura non finanziaria (come gli immobili), essi devono essere indicati nel modulo RW soltanto nel periodo d'imposta in cui hanno prodotto redditi imponibili in Italia. Pertanto, nel caso ad esempio degli immobili situati all'estero, gli stessi devono essere indicati nel modulo RW relativo al periodo d'imposta in cui sono dati in locazione ovvero formano oggetto di cessione imponibile in Italia. Inoltre, vanno indicati gli immobili che sono assoggettati ad imposte sui redditi nello Stato estero anche se tenuti a disposizione, come accade, ad esempio, in Spagna. Di contro, non deve essere indicato nel modulo RW l'immobile tenuto a disposizione in un Paese che non ne prevede la tassazione ai fini delle imposte sui redditi (come ad esempio in Francia). Infatti, in tal caso l'immobile non è produttivo di redditi imponibili neanche in Italia e, pertanto, il contribuente, non avendo violato le norme sul "monitoraggio fiscale", non può accedere alla procedura di emersione. Tuttavia - precisa l'Agenzia -

in questa fattispecie le violazioni degli obblighi inerenti il "monitoraggio fiscale" potrebbero essersi verificate precedentemente, per esempio, all'atto del trasferimento all'estero delle somme utilizzate per l'acquisto dell'immobile ovvero in precedenti periodi di imposta nei quali il contribuente abbia locato l'immobile. In tali casi, anche se il presupposto (omessa compilazione del modulo RW) non è attuale, il contribuente può comunque accedere allo scudo fiscale.

Quanto alla determinazione del valore dei beni (che costituisce la base imponibile per l'applicazione dell'imposta del 5%), nella citata Circolare dell'Agenzia delle entrate si legge che "con riferimento alle attività diverse da quelle finanziarie, è necessario che il valore del bene da indicare nella dichiarazione riservata sia quello compreso tra il costo di acquisto documentato e quello risultante da un'apposita perizia di stima", che deve essere conservata a cura del contribuente ma non obbligatoriamente allegata alla dichiarazione riservata.

Dal 2009, nel modulo RW anche gli immobili a disposizione

"L'esigenza di rendere più incisivi i presidi posti in ambito internazionale a tutela del corretto assolvimento degli obblighi tri-

butari impone una revisione dell'interpretazione della disposizione recata nell'articolo 4 del decreto legge n. 167 del 1990 nella parte in cui connota gli investimenti all'estero da indicare nel modulo RW come quelli «... attraverso cui possono essere conseguiti redditi di fonte estera imponibili in Italia...».

Così l'Agenzia delle entrate - nella citata Circolare n. 45/E - detta una inversione di tendenza nel trattamento degli investimenti all'estero, esprimendo l'avviso che "la riportata previsione normativa vada da ora in poi intesa come riferita non solo a fattispecie di effettiva produzione di redditi imponibili in Italia ma anche ad ipotesi in cui la produzione dei predetti redditi sia soltanto astratta o potenziale" e aggiungendo che pertanto, a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso, "i contribuenti saranno tenuti ad indicare nel modulo RW non soltanto le attività estere di natura finanziaria ma anche gli investimenti all'estero di altra natura, indipendentemente dalla effettiva produzione di redditi imponibili in Italia. Esemplificando, quindi, dovranno essere sempre indicati anche gli immobili tenuti a disposizione, gli yacht, gli oggetti preziosi e le opere d'arte anche se non produttivi di redditi".

Ambientalismo

La premessa che sta alla base degli accordi di Kyoto e del "verdismo" in genere è che la "natura" sarebbe perfetta e in perpetuo equilibrio, se l'uomo con le sue attività non la disturbasse. Per salvare la Terra, quindi, bisogna fare la guerra all'uomo, impedirgli di disturbare l'equilibrio della natura. Valga un esempio per tutti: un agricoltore americano è stato sbranato da una femmina di puma, che ha dovuto essere abbattuta. Gli abitanti del villaggio hanno organizzato una colletta per i cuccioli del puma: nessuno si è preoccupato degli orfani dell'agricoltore. C'è qualcosa di profondamente sbagliato nella prospettiva di chi considera un animale selvaggio più importante dell'uomo. L'ambientalismo (che è cosa ben diversa dal verdismo) è cosa troppo seria per essere lasciata al dilettantismo dei fanatici.

Antonio Martino

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2009

16 Dicembre 2009 - Mercoledì

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2009 (imposta totale dovuta per il 2009 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 5%.

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 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 novembre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette ad-

dizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2009.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2009

Tredicesima

Entro il mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità.

A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti

tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

L'intervento L'Ue è il trionfo dei burocrati

di Corrado Sforza Fogliani*

Con l'approvazione del Trattato di Lisbona, i burocrati di Bruxelles (quelli che, qualche tempo fa, hanno persino cercato di imporci che le banche possano finanziare l'acquisto della casa solo fino ad un massimo del 40 per cento del valore dell'immobile) conterranno ancora di più. L'Italia è travolta (e distratta) da un gossip da bordello, e pochi italiani lo sanno (anche perché noi - nel luglio dell'anno scorso - non siamo neanche stati chiamati a votare, ha fatto tutto il Parlamento). Ma è così, inesorabilmente.

La storia ci insegna che ogni burocrazia è viepiù presa da deliri di onnipotenza, e che produce norme a raffica per giustificare sé stessa e i propri costi. Così è regolarmente capitato anche in Europa, con ridicole direttive che pretendono di regolare la nostra vita in ogni minuto particolare.

La storia ci insegna, anche, che ogni burocrazia tende a produrre regole sempre più complicate per giustificare la propria funzione interpretatrice e, anche, di semplice conoscenza delle stesse norme.

Il Trattato di Lisbona - che non si sottrae alla regola, ovviamente - si compone di 463 articoli, redatti con il metodo dei rinvii o delle modifiche a testi non riportati: è semplicemente illeggibile.

Il significato ultimo del Trattato è l'ulteriore omologazione

**OSCURO Il Trattato di
Lisbona è composto da 463
articoli che rimandano a
ulteriori testi: è illeggibile**

dei singoli Paesi aderenti ad un unico modello centralizzato (nel quale la burocrazia euro-

pea sguazza). A partire dal 2017, le decisioni saranno prese - salve limitate, tassative eccezioni - a maggioranza qualificata: basterà l'approvazione del 55 per cento degli Stati, che rappresentino il 65 per cento della popolazione.

Come ha lucidamente spiegato Carlo Lottieri ancora l'anno scorso, s'inquadra in questa logica burocratico-accentratrice la stessa idea che il prossimo presidente della Commissione europea sia eletto (pur con trattati e costituzioni, ecco il paradosso, non votati dalla gente) dall'intero popolo europeo: un presidente eletto comporta - prima o poi - il declassamento dei singoli Stati a semplici regioni, spinge l'Europa a diventare uno Stato unificato, con proprie tasse.

Siamo - con questo - al dunque, alla chiusura del cerchio. Gli «imperi» oppressi dalle burocrazie (a principiari da quello romano) sono sempre stati travolti o dagli effetti dell'eccessiva tassazione o, addirittura, da rivolte fiscali (come ci ha insegnato Charles Adams nella sua celeberrima opera sull'influsso dell'imposizione fiscale nella storia dell'umanità, edita in Italia dall'editrice «liberilibri»). E il Trattato di Lisbona porterà, con una più cogente unificazione, all'«armonizzazione» (cioè, fuori dal burocratese, all'eliminazione) dei diversi sistemi fiscali. La burocrazia europea sarà - così - riuscita ad eliminare il confronto fiscale, la possibilità di trasferirsi - persone ed aziende - là dove migliori servizi sono assicurati a minori costi. Lo statalismo non incontrerà più limiti alla propria crescita. E la burocrazia di Bruxelles - già una delle più oppressive e costose del mondo - si sarà assicurata un altro po' di sopravvivenza, a nostre spese.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 30.10.'09

BOTTA E RISPOSTA

BONIFICHE: ANBI, OGNI CONSORZIATO SPENDE MENO DI 4 EURO AL MESE =

(AGI) - Roma, 30 ott - "Per prevenire allagamenti ed alluvioni, ogni proprietario di immobile agricolo o civile, consorziato ad un ente di **bonifica**, spende mensilmente, in media, quanto 4 caffè' al bar, garantendo però il valore **immobiliare** del proprio bene": lo rende noto l'Associazione Nazionale Bonifiche

"L'Anbi, applicando la statistica di Trilussa, dice di pretendere, per la contribuzione obbligatoria di Bonifica, somme basse. I conti, a noi, non tornano, e attendiamo che l'Anbi ci faccia pervenire la documentazione del caso. Ma il discorso sulle somme basse è comunque evasivo, e fuorviante: il problema non è di *quanto* si debba pagare, ma *se si debba pagare*. Che i Consorzi pretendano, accanto a somme rilevanti, anche somme di minor conto, dimostra solo la voracità di questi enti, indotti dal costo enorme della loro burocrazia. E poi conosciamo la tecnica: emettere ruoli esecutivi a raffica per importi non alti, per opporsi al cui pagamento coattivo occorre però fare causa al Consorzio. Tutti, così - proprietari di beni agricoli e di case - pur di non andare per le vie giudiziarie, rinunciano al loro buon diritto, pagano, e gridano alla denegata giustizia, di fatto. Del resto, se i contributi sono così bassi, perché i Consorzi non rinunciano a riscuoterli con l'ufficiale giudiziario?"

Confedilizia "audita" sulla Finanziaria L'immobiliare ha un futuro che va però preparato

L'attuale crisi nata nel settore immobiliare, come quella del '29 è nata nel settore dei mutui all'agricoltura. Ma l'attuale si risolverà - paradossalmente - dove è nata, cioè nell'immobiliare. La Confedilizia si attende un'ondata inflazionistica non appena la ripresa produttiva porrà il problema della liquidità creata dall'immissione di mezzi monetari da parte delle Banche centrali. L'investimento immobiliare ha di nuovo, in quest'ottica, un futuro, che va peraltro fin d'ora preparato e indirizzato. Una politica accorta richiede non nuove costruzioni (con spreco di territorio e sua sottrazione all'agricoltura) ma il rilancio dell'affitto, specie come mezzo per il recupero di immobili oggi non occupati perché inutilizzabili per la locazione. Solo ridando una redditività a quest'ultima con idonei mezzi (*in primis*, con la cedolare secca) si potrà raggiungere l'obiettivo. Ma la Confedilizia è critica sui documenti di bilancio per il 2010-2012, che non prevedono allo scopo alcunché.

Questo è il succo delle dichiarazioni rilasciate dal Presidente Confederale, "audito" sulla Finanziaria - come le altre maggiori Organizzazioni di categoria - dalle Commissioni Bilancio riunite al Senato e Camera. All'audizione hanno partecipato anche il Segretario generale e l'avv. Gagliani Caputo, della sede centrale.

Proposta di riforma del condominio, sul sito della Confedilizia le incongruenze con la vigente normativa

Sul sito Internet confederale è consultabile un documento predisposto dall'Ufficio studi della Confedilizia che segnala le incongruenze tra la normativa vigente e la proposta di riforma della disciplina condominiale presentata in data 29.7.'09 dal Comitato ristretto della Commissione Giustizia del Senato.

Tariffa rifiuti, incertezza sui rimborsi

La vicenda relativa al diritto al rimborso sorto in capo a tutti i cittadini che hanno negli scorsi anni pagato l'Iva sulla tariffa rifiuti - che una sentenza della Corte costituzionale ha dichiarato essere illegittimamente applicata (cfr. *Cn sett.* e ott. '09) - è in corso di definizione in sede legislativa. Mentre da parte di molti gestori del servizio l'imposta continua inopinatamente a essere applicata sulle fatture emesse successivamente alla pronuncia della Consulta, in relazione al diritto alla restituzione delle somme pagate in passato si segnalano emendamenti da parte della maggioranza finalizzati a vanificare gli effetti della sentenza.

Forniremo indicazioni pratiche su *Confedilizia notizie* non appena la questione sarà compiutamente definita.

La bussola della casa

zona	BOLOGNA		PERUGIA		MATERA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	2.100	4.500	2.000	3.100	1.070	2.300
semicentro	1.900	3.700	1.050	1.900	920	1.650
periferia	1.600	3.050	900	1.500	930	1.300
	IMPERIA		PISA		CATANIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.600	1.950	3.100	1.420	2.200
semicentro	950	2.300	1.700	2.600	950	1.500
periferia	750	1.980	1.300	2.000	850	1.050

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.

GIURISPRUDENZA CASA

Fideiussione e morosità

Importante sentenza della Cassazione (n. 3525/09, inedita) su un problema che non risulta prima affrontato, negli esatti termini, dalla giurisdizione di legittimità. "Qualora un contratto di fideiussione venga stipulato a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione - ha detto la Suprema Corte - ove si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità, onde farsi autorizzare ad attendere il pagamento, in tal modo facendo credito al conduttore con la garanzia del fideiussore; se ciò non avviene, è applicabile la previsione dell'art. 1956 cod. civ., secondo cui in tale ipotesi il fideiussore è liberato dalla propria obbligazione". Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che, nonostante il fideiussore avesse chiesto di vedere riconosciuta la propria liberazione ai sensi degli artt. 1956 e 1957 cod. civ., aveva ommesso di pronunciarsi sul punto, ritenendo il permanere dell'obbligazione di garanzia.

Apertura nel muro perimetrale, non consentita

La Cassazione ha ribadito con forza (sent. n. 3055/09, inedita) un consolidato principio di diritto. "In tema - ha detto - di condominio negli edifici, l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condòmino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condòmino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poichè in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato". In quest'ultima ipotesi, peraltro, affinché - ha aggiunto la Suprema Corte - il comportamento illecito del condòmino determini un danno risarcibile, occorre la prova di un concreto pregiudizio economico, la cui verifica, in assenza di un'effettiva dimostrazione, può ritenersi solo possibile o probabile.

Vendita dell'immobile e cessione dell'azienda

"In caso di vendita dell'immobile locato non destinato ad abitazione, il cessionario del contratto di locazione unitamente all'azienda sita in detto immobile, il quale sia subentrato all'originario conduttore dopo la inutile scadenza del termine concesso a quest'ultimo per l'esercizio del diritto di prelazione, non ha diritto ad una nuova comunicazione e ad un nuovo termine per l'esercizio dello stesso diritto, in quanto, per effetto della cessione del contratto, si attua una vera e propria successione a titolo particolare per atto tra vivi nel contratto stesso, con la conseguenza della sostituzione del cessionario nella identica posizione di diritti ed obblighi del cedente e della opponibilità al cessionario da parte del contraente ceduto di tutte le eccezioni derivanti dal contratto, ivi compresa la decadenza già verificatasi nei confronti del cedente". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 5369/09, inedita) evidenziando che nessun rilievo assume la circostanza che il medesimo immobile sia stato successivamente oggetto di vendita, in favore di quest'ultimo, dal momento che la minuziosa disciplina indicata dagli artt. 38 e 39 della legge n. 592/78 a proposito delle modalità di esercizio del diritto di prelazione è sottratta alla regola dell'autonomia privata (che è, in generale, riconosciuta nella regolamentazione di interessi privati).

Regolamento condominiale, esistenza

"Il regolamento di condominio trae origine o da un patto stipulato da tutti i condòmini ovvero dall'accettazione da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari (piani o porzioni di piano) del regolamento già predisposto dal venditore, unico originario proprietario del fabbricato; ne consegue che l'esistenza di tale regolamento non può ritenersi dimostrata ove non risulti né l'accettazione dei condòmini nei singoli rogiti di acquisto né l'approvazione dell'assemblea di condominio". Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 3245/09, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Permessi e congedi del lavoratore

Si prende spunto dalla recente Circolare Inps n. 112/09 (di cui si tratta in altro articolo pubblicato su questo notiziario) relativa ai permessi giornalieri per allattamento che il padre - anche nel caso in cui la madre casalinga sia impegnata in altre attività che la distolgono dalla cura del bambino - ha diritto di richiedere, per segnalare che ai lavoratori di cui ai profili professionali a) del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil (e cioè ai lavoratori addetti alla vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie degli stabili) spettano altresì i permessi disciplinati dagli artt. 81 e seguenti del Contratto in questione.

In particolare, i portieri (e figure similari) maturano 60 ore di permesso retribuite annue da fruirsi in gruppi di almeno due ore giornaliere, fatta salva la facoltà del datore di concedere, su specifica richiesta del lavoratore, permessi anche di periodi inferiori.

I permessi anzidetti - in caso di nuove assunzioni o di termine del rapporto in corso - maturano in ragione del servizio prestato nell'anno stesso, arrotondando matematicamente le frazioni di mese. La fruizione dei permessi deve essere richiesta al datore di lavoro con almeno 24 ore di anticipo (salvo casi di forza maggiore) e deve essere compatibile con le esigenze del servizio.

In aggiunta a tale gruppo di permessi, in caso di grave lutto familiare, e cioè in caso di morte di parenti entro il secondo grado (per esempio, i genitori e i fratelli o le sorelle) o di affini entro il primo grado (i suoceri, i generi, le nuore), tutti i lavoratori hanno diritto ad un permesso straordinario retribuito pari a tre giorni di calendario. Ai lavoratori, poi, che contraggono matrimonio, compete un congedo retribuito di 15 giorni di calendario.

Si richiama, infine, la normativa generale sui permessi comprendente quelli elettorali, quelli per donatori di sangue, quelli per donatori di midollo, quelli previsti dalle leggi a favore dei portatori di handicap ecc.

RECENSIONI

Peter Gomez, Marco Lillo, Marco Travaglio, Papi. *Uno scandalo politico*, con la collabor. di Claudio Papianni, Chiarelettere ed., pp. 332

Durissima requisitoria contro Silvio Berlusconi per i suoi rapporti con le donne, segnatamente con ampie citazioni di eventi del 2009: vicenda di Noemi Letizia, cene a palazzo Grazioli e in Sardegna, candidature vere e presunte di veline.

Alda Barattini, Elisabetta Piccin, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Nuova Giuridica ed., pp. 494

Disciplina generale e questioni sostanziali e procedurali relative a licenza e sfratto (per finita locazione e per morosità), con ampie citazioni di giurisprudenza che privilegiano l'aspetto pratico dell'opera.

Francesco Perfetti, *Futurismo e politica*, Le Lettere ed., pp. 76

Nella molteplicità delle espressioni del futurismo ebbe una parte di rilievo anche la politica, qui ripercorsa soprattutto attraverso l'opera di Marinetti e la ricostruzione di aspetti peculiari, quali il futurismo meridionale e l'attività di Mario Sironi.

Loren D. Estleman, *Lo strano caso del Dr Jekyll e Mr Holmes*, trad. di Paolo De Crescenzo, intr. di Roberto Barbolini, Gargoyle Books ed., pp. 254

La storia di Jekyll-Hyde, dovuta a Robert Stevenson, viene riscritta inserendo nella vicenda Sherlock Holmes e il suo biografo Watson, puntando molto sulle atmosfere d'ambiente e segnatamente sull'animatissima Londra di fine Ottocento.

Enrico De Mita, *Le basi costituzionali del "federalismo fiscale"*, Giuffrè ed., pp. VIII + 88

Una serie di saggi legati dalla grande riforma in atto: autonomia finanziaria e potestà tributaria nell'art. 119 della Costituzione com'era in origine; unità giuridica del Paese; autonomia tributaria delle Regioni; le deleghe per attuare il federalismo fiscale.

Emanuele Faccenda, *I carabinieri tra storia e mito 1814-1861*, Carocci ed., pp. 382

La storia dei carabinieri dal Regno di Sardegna all'Italia unita: le grandi vicende, l'organizzazione, l'attività quotidiana, i personaggi, il sorgere e il consolidarsi di un'identità e di uno stile che non hanno equivalenti nella nostra storia (generando quindi una sorta di mito dell'Arma).

Andrea De Benedetti, *Val più la pratica*, Laterza ed., pp. 178

Una sorta di grammatica italiana controcorrente, volutamente dichiarata "immorale", ricca di esempi e di facili spiegazioni, nella dichiarata dialettica fra sentimento del parlante e razionalità del linguista.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Abrogate le disposizioni sul «valore normale» sulle compravendite

La legge comunitaria 2008 ha abrogato le norme della cosiddetta Manovra Bersani-Visco (d.l. n. 223/06, convertito dalla l.n. 248/06) che avevano introdotto il riferimento al «valore normale» nelle cessioni di immobili.

In sostanza, con le disposizioni ora abrogate erano stati ampliati i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari sia ai fini Iva sia ai fini delle imposte sui redditi (di impresa). In particolare, ai fini Iva era stato consentito agli uffici - relativamente alle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili e relative pertinenze - di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva (senza prima ispezionare la contabilità del contribuente) quando il corrispettivo della cessione fosse dichiarato in misura inferiore al «valore normale» del bene, per tale intendendosi «il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi». Espressione già prevista dalla legge, che con provvedimento dell'Agenzia delle entrate era stata fatta coincidere - in relazione agli immobili - con i valori dell'Osservatorio sui valori immobiliari dell'Agenzia del territorio (Omi). La dichiarazione di un corrispettivo inferiore al «valore normale» del bene integrava - sulla base delle norme ora abrogate - la prova dell'esistenza di operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno luogo a detrazione. Cosa che in precedenza avveniva solo in presenza di elementi documentali che indicassero tali incongruenze (verbali, fatture ecc.).

Ora le disposizioni della Bersani-Visco sono venute a cessare. Ne consegue che d'ora innanzi l'eventuale differenza tra il corrispettivo pattuito ed il «valore normale» dell'immobile costituirà una mera «presunzione semplice», dalla quale non potranno più conseguire accertamenti automatici.

*presidente Confedilizia

da il Giornale 3.10.09

Decreto ascensori, è a carico del conduttore la verifica straordinaria dell'impianto

Della questione su chi gravi, tra locatore e conduttore, la spesa per gli interventi di adeguamento previsti dal d.m. 23.7.09 in materia di sicurezza ascensori, abbiamo già trattato su *Cn* di ottobre. Resta ora da chiarire a chi competa la spesa per la verifica straordinaria che lo stesso decreto prescrive sugli ascensori messi in esercizio prima del 30.6.99, finalizzata alla realizzazione di un'analisi delle situazioni di rischio.

Si tratta, in particolare, della verifica che dovrà essere richiesta dai proprietari o, nei condomini, dagli amministratori condominiali, in occasione della prima verifica biennale programmata sulla base della vigente normativa (che, per come è noto, prevede anche un controllo manutentivo semestrale) e in ragione della quale gli stessi soggetti dovranno - in questo caso, con scadenze legate al tipo di rischi ritenuti presenti - provvedere ai predetti interventi di adeguamento.

In verità, ove si dia il giusto rilievo allo scopo della verifica in argomento, che - come detto - è quello di realizzare un'analisi delle situazioni di rischio e quindi, in sostanza, di conservare e mantenere in efficienza l'impianto, sembra corretto ritenere che la relativa spesa debba essere posta a carico del conduttore. E questo, sia che si tratti di locazioni abitative sia che si tratti di locazioni ad uso diverso.

Oltre, infatti, alle norme codicistiche che riconoscono di spettanza del conduttore gli interventi di carattere ordinario, anche l'art. 9, l. 392/78, in tema di oneri condominiali, pone espressamente a totale carico dell'inquilino (salvo patto contrario) le spese relative al «funzionamento e alla manutenzione ordinaria dell'ascensore».

A parte questo, va poi ulteriormente considerato che la tabella di riparto degli oneri accessori allegata al d.m. Infrastrutture 30.12.02 (la quale, com'è noto, è vincolante per le locazioni regolamentate, cioè agevolate, transitorie e per studenti universitari) grava il conduttore, non solo delle spese afferenti alla manutenzione ordinaria dell'ascensore, ma anche di quelle relative a «ispezioni e collaudi»; attività, queste ultime, nell'ambito delle quali, all'evidenza, rientra pure quella di verifica straordinaria prevista dal decreto in argomento.

Naturalmente, è appena il caso di precisare che, ove il contratto di locazione contenesse una specifica clausola che attribuisse al locatore le spese per eventuali verifiche sugli impianti, è a tale pattuizione che occorrerebbe fare riferimento.

DAL SITO WWW.CONFEDILIZIA.EU

Condominio escluso dall'equo indennizzo per l'irragionevole durata del processo

Dal sito europeo della Confedilizia (www.confedilizia.eu) è possibile scaricare le motivazioni della sentenza n. 22558 del 22.10.09, con la quale la Cassazione - ribaltando la decisione di merito - ha stabilito che il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetta all'ente condominiale, preposto unicamente alla gestione della cosa comune, in quanto «l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condòmini che quindi sono titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento».

Poiché la premessa da cui parte la Corte è che il condominio è solo un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, quello emergente dalla sentenza in questione si presenta come un ulteriore motivo per auspicare che la prossima riforma del codice in ambito condominiale preveda l'attribuzione al condominio della capacità giuridica.

CORTE DI CASSAZIONE PENALE

Sez. IV, 13 ottobre 2009, n. 39959 (ud. 23 settembre 2009)

Pres. Mocali - Est. Romis - P.M. Iacovilello (conf.)

Ric. G.G

Condominio - Responsabilità penale dell'amministratore Reato colposo per condotta omissiva - Presupposti.

Posto che l'amministratore di condominio - ai sensi dell'art. 1150, primo comma, n. 4 cod. civ. - è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio e che, con riguardo al reato colposo per condotta omissiva, la sua responsabilità va considerata e risolta nell'ambito dell'art. 40 cod. pen., secondo cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo», l'affermazione della colpevolezza di tale soggetto presuppone sia l'individuazione della condotta in concreto esigibile in relazione alla predetta posizione di garanzia, sia l'accertamento che, una volta posta in essere tale condotta, l'evento lesivo non si sarebbe verificato. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza del giudice di merito che - pur non avendo adeguatamente dimostrato la sussistenza del nesso causale tra condotta omissiva ed evento lesivo - aveva, ciononostante, ritenuto responsabile del reato di incendio colposo l'amministratore di uno stabile per non essersi attivato prontamente nei confronti di un condòmino, che aveva installato sulle parti comuni una canna fumaria non coibentata da cui, poi, si erano sviluppate le fiamme). (1)

(1) Non risultano editti precedenti che abbiano affrontato l'esatta fattispecie. Le sentenze - citate in motivazione - Cass. pen., sez. III, 14 aprile 1976, n. 4676, e Cass. civ. 6 novembre 1986, n. 6494, trovansi pubblicate rispettivamente in *Arch. loc. e cond.* 1998, 273, e in *Arch. civ.* 1997, 902. Per utili riferimenti sulla più ampia questione della responsabilità penale dell'amministratore di condominio in caso di omissione di lavori in edifici o altre costruzioni che minacciano rovina, cfr. da ultimo, Cass. pen., sez. I, 21 maggio 2009, n. 21401, in *Arch. loc. e cond.* 2009, 449, e Cass. pen., sez. I, 12 febbraio 2008, n. 6596, in *Riv. pen.* 2008, 1390.

RECENSIONI

Paolo Simoncelli, *L'epurazione antifascista all'Accademia dei Lincei*, Le Lettere ed., pp. 374

Senza potersi difendere, alcuni fra i più bei nomi della cultura italiana vennero epurati, fra il 1944 e il '46, dall'Accademia dei Lincei: con vaste citazioni dai documenti d'archivio, pazientemente compulsati, l'autore ricostruisce quelle vicende, ricche di meschinità, pregiudizi politici, opportunismi.

Lino Toselli, *Cronache della guerra civile*, pref. di Aldo A. Mola, Novoantico ed., pp. 144 con ill.

Un tragico calendario di morti, rappresaglie, agguati, incendi, assassinii mascherati da atti di guerra, nella Provincia di Cuneo fra il 1943 e il '45; eventi puntigliosamente ricostruiti sovente smentendo consolidate (e interessate) cronache.

Domenico Fisichella, *Montesquieu e il governo moderato*, Carocci ed., pp. 196

Democrazia, monarchia, aristocrazia e dispotismo nell'analisi del grande politologo settecentesco, il cui pensiero (non solo della più nota opera, *Lo spirito delle leggi*, ma anche degli altri suoi lavori) viene illustrato con scientifici riferimenti ad altri grandi autori del pensiero politico, da Hobbes a de Maistre.

Giuseppe Farinelli, *La monaca di Monza*, Otto/Novecento ed., pp. 718

Le vicende processuali di suor Virginia Maria de Leyva, immortalate dal Manzoni, sono presentate in questa rinnovata e ricca edizione, con ampio corredo di note, traduzione dagli originali latini e revisione del testo, così da permettere una più facile lettura degli atti.

Giuseppe Guin, *L'amore imperdonabile*, Book ed., pp. 224

Un romanzo appassionante, ambientato nella provincia lacustre negli anni cinquanta: ricorda da vicino le pagine di Piero Chiara, ricco com'è di ritratti e di vicende di piccoli centri lontani dalle città.

Pierluigi Panza, *La croce e la sfinge*, Bompiani ed., pp. 224

La "vita scellerata" di un irregolare dell'arte e del pensiero, Giovanni Battista Piranesi, incisore, scenografo, antiquario e architetto, legato alla famiglia di papa Rezzonico, da Venezia alla Roma popolata delle rovine da lui immortalate.

Daniele Mastrogiacomo, *I giorni della paura*, edizioni e/o, pp. 224

Due anni addietro l'autore, inviato de *la Repubblica*, fu rapito dai talebani e trascinato per le montagne afgane: da quella drammatica esperienza nascono queste pagine, che rievocano vicende tragiche.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Importante iniziativa dell'on. Borghesi (Idv). In un'interrogazione ai Ministri dell'agricoltura e dell'economia ha chiesto se non si "ritenga necessario promuovere l'abrogazione dell'articolo 21 del regio decreto n. 215 del 1933", che qualifica come immediatamente esigibili i contributi consortili, "anche considerato che le funzioni originarie dei consorzi di bonifica sono da tempo di competenza provinciale".

Il deputato Jannone (PdL) ha depositato una proposta di legge che prevede incentivi per l'acquisto o la costruzione della prima casa di abitazione nonché per l'acquisto di un terreno edificabile.

Il senatore Butti (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge volto ad introdurre nuove disposizioni in materia d'imposta sostitutiva sui redditi da locazione. Una delega al Governo per l'introduzione di un'imposta sostitutiva sui redditi da locazione di immobili ad uso abitativo è contenuta in una proposta di legge il cui primo firmatario è il deputato Antonio Pepe (PdL).

Modifiche alla disciplina degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio nonché per gli interventi di riqualificazione energetica, sono contenute in una proposta di legge il cui primo firmatario è il deputato Franceschini (Pd).

Proviene dalla deputata Carlucci (PdL) una proposta di legge in materia di inesigibilità delle tasse o tariffe relative al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi di raccolta differenziata.

In materia di rendimento energetico nell'edilizia, il senatore Della Seta (Pd) interroga il Presidente del Consiglio per sapere se non intenda attivarsi affinché l'Italia diventi capofila nel promuovere, in sede europea, un accordo politico in linea con le richieste del Parlamento europeo, di modo che la nuova Direttiva sul rendimento energetico sia adottata prima della fine dell'anno o al massimo nei primi mesi del 2010; chiede inoltre quali siano le azioni legislative che il Governo intende adottare per promuovere il miglioramento energetico degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici a consumo netto di energia nullo.

Dpcm Catasto, provvedimento Tar

Nel giudizio in corso sul Decreto del Presidente del Consiglio del 2007 in materia di decentramento catastale - originato dal ricorso della Confedilizia contro l'attribuzione ai Comuni della facoltà di stabilire la rendita catastale dei singoli immobili - il Tar del Lazio ha emesso un provvedimento interlocutorio, in cui chiede informazioni e notizie all'Agenzia del territorio nazionale.

Una nuova udienza è fissata per il 27.1.10.

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 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 settembre	2008 - settembre	2009	0,1 % 0,075 %

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.

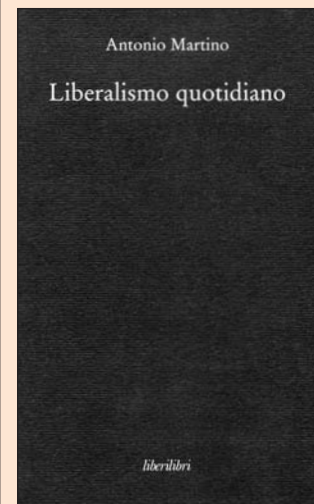
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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		75%
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 %
Variazione settembre	2008 - settembre	2009	0,4 %

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.

Libertà individuale

Chi difende ciò che l'ortodossia marxiana ci ha abituato a chiamare capitalismo, non lo fa perché ipnotizzato dall'importanza dei valori economici, commerciali, ma viceversa proprio perché consapevole della superiore rilevanza della libertà individuale rispetto a semplici considerazioni di efficienza.

Antonio Martino

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 19
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 10 novembre 2009

Il numero di ottobre 2009 è stato postalizzato il 20.10.2009