



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- **CONTROVERSIE CONDOMINIALI E LOCATIZIE, CONCILIAZIONE IN ASSOCIAZIONE** (pag. 2)
- **Confindustria romana contro il libretto casa** (3)
- **LOTTA CONTINUA... Precisioni ai giornali** (3, 8 e 13)
- **Tabella retribuzioni dipendenti proprietari fabbricati** (3)
- **La valutazione del rischio amianto** (9)
- **Prostituzione nei condomini vietata a Parma** (9)
- **PANNELLI FOTOVOLTAICI, COME CONCEDERE IN USO TETTI O AREE** (11)
- **Libretto casa, il ricorso del Governo** (12)
- **Risparmio energetico e maggioranze assembleari** (13)
- **Negozi sfitti, non si tassa un reddito che non c'è** (14)
- **Locazione e manutenzione straordinaria, pattuizioni** (15)
- **La vergogna degli autovelox fabbrica soldi** (15)
- **Area edificabile e pertinenza** (15)

PER UNA VERA RIFORMA DEL CONDOMINIO CI VUOLE LA CAPACITÀ GIURIDICA

Una revisione dell'attuale normativa sul condominio che non gli attribuisca la capacità giuridica, nascerebbe già vecchia. E' questa, in sostanza, la posizione della Confedilizia, in audizione alla Commissione Giustizia del Senato con il proprio Vicepresidente nazionale avv. Pierluigi Amerio, assistito dal prof. Raffaele Caterina, dell'Università di Torino.

Dopo che le Sezioni Unite della Cassazione hanno detto che il condominio non è neppure un ente di gestione, bisogna invero ridargli una struttura ben definita, che ne difenda l'autonomia, che valorizzi l'istituto e, con esso, il ruolo dei singoli condòmini e dell'amministratore condominiale, facilitandone i rapporti all'interno e, in special modo, verso i terzi. L'attuale situazione di incertezza non giova a nessuno che abbia veramente a cuore la salvaguardia di un istituto come il condominio, chiamato a svolgere una importante funzione sociale oggi più che mai. I maggiori Paesi europei hanno visto nella soggettività giuridica del condominio la soluzione ai problemi ancora aperti, invece, in Italia. Con la capacità giuridica, il condominio tornerebbe ad avere un coerente impianto unitario, al passo coi tempi. Tornerebbe, in poche parole, ad avere un'anima.

Rappezzi legislativi che o ratifichino inutilmente consolidate prassi esistenti o siano, addirittura, in contraddizione con la legislazione speciale vigente, non servirebbero a nulla (complicherebbero, anzi, le cose).

Il condominio ha bisogno di una vera riforma, ha bisogno - torna a dire la Confedilizia - di quella capacità giuridica che gli è già stata attribuita in tutta Europa. Attorno ad essa, un vero legislatore potrà costruire una appropriata riforma, degna di questo nome.

A TUTTI I LETTORI, BUONE FESTE
da *Confedilizia notizie*

Il Presidente incontra Rutelli

Il Presidente confederale ha incontrato a Palazzo Macuto – accompagnato dal Segretario generale – il sen. Francesco Rutelli, presidente del Copasir. Sempre insieme all'avv. Spaziani Testa, ha incontrato a Palazzo Madama anche il Presidente della Commissione Finanze e tesoro del Senato sen. Mario Baldassarri nonché il sen. Enrico Morando. Sforza Fogliani ha poi ricevuto in Confedilizia il nuovo Presidente della Fiaip Paolo Righi, che era accompagnato dal Vicepresidente nazionale vicario Franco d'Onofrio. Incontri ha pure avuto – sul decreto legislativo in materia di conciliazione giudiziaria – alla Direzione generale Affari legislativi della Presidenza del Consiglio ed all'Ufficio legislativo del Ministero della Giustizia. Sempre a Roma, ha presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia e partecipato ai Convegni "Cresce chi innova" (Confindustria), "Venti di libertà" (Comune di Roma), "Property Forum" (Camera dei deputati), "Camere di commercio miste ed estere in Italia" (Unioncamere), "L'amore intelligente, etica e finanza nel Magistero di Benedetto XVI" (Comitato nazionale italiano per il mediocredito), "Vas in Italia" (Inu). Il Presidente confederale è anche intervenuto ai Convegni Confindustria "Fare reti d'impresa" e "Dalla responsabilità d'impresa all'economia sociale", alla cerimonia ufficiale di premiazione dei vincitori del "Premio amico della famiglia 2008" e all'incontro Ambrosetti "Sicurezza e competitività: un nuovo paradigma per lo sviluppo dell'Italia".

A Milano, Sforza Fogliani ha partecipato ad una riunione del Comitato esecutivo dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana, alla presentazione della Relazione annuale del Presidente dell'Associazione fra le banche estere ed alla cerimonia di conferimento del II Premio Bruno Leoni.

A Torino, il Presidente confederale ha portato il saluto della nostra organizzazione al Convegno AGIAI sul condominio organizzato nell'ambito della manifestazione "Restructura". A Terni ha svolto una relazione in materia di contributi di bonifica al Convegno in materia organizzato dall'UIL-Federazione Poteri Locali. Ad Arenzano (Genova) è intervenuto al Convegno Gesticond "Verso un nuovo condominio?".

Polizza anticalamità, cancellata

riorganizzazione vera e propria della Protezione Civile. Dal testo sono invece spariti due articoli, che erano invece presenti nelle bozze circolate nei giorni scorsi: quello, molto discusso in questi anni, riguardante l'assicurazione obbligatoria per la case private dai danni derivanti da incendi e calamità naturali - che escludeva la possibilità di ogni intervento pubblico per la ricostruzione.

Dispaccio ANSA del 2 dicembre. Si riferisce al decreto legge sulla Protezione civile: come era stato predisposto dalla Presidenza del Consiglio e come è entrato in Consiglio dei ministri. La Confedilizia continuerà a seguire la vicenda.

Ici sulle aree edificabili dovuta anche senza comunicazione del Comune

Qualche anno fa è stata introdotta nel nostro ordinamento – su impulso della Confedilizia – una norma di civiltà (ogni tanto succede). Si è stabilito infatti che i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne debbano dare comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente (art. 51, c. 20, l. n. 289/02).

Ora la Cassazione – con la (discutibile) sentenza n. 15558 del 2.7.09 – sancisce che è ininfluente che il Comune, in violazione della disposizione richiamata, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile ad un terreno, non essendo "specificamente sanzionata" l'osservanza di tale norma e non avendo tale inosservanza pregiudicata, nel caso concreto, la difesa del contribuente.

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINII SIGNIFICA
TRASPARENZA PER I CONDOMINII

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Reato "penale"

Spesso, quando si parla di un reato, si sente precisare che si tratta di reato "penale". Precisazione inutile, però. Il reato, infatti, comporta sempre l'applicazione di una sanzione di carattere penale. E non ci sono reati "civili".

CONCILIAZIONE CONTROVERSIE

Chiedete all'Associazione territoriale di riferimento copia del "Regolamento di conciliazione delle controversie di natura condominiale" e del "Regolamento di conciliazione delle controversie tra proprietario ed inquilino".

Due strumenti preziosi.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

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



PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA

APPUNTAMENTI

A Londra EPEX 2010

Si terrà a Londra, il 10 e 11 luglio 2010, la quarta edizione di EPEX (Exclusive Property Exhibition), la rassegna dedicata agli immobili di lusso sparsi per il mondo.

Per maggiori dettagli: www.epeX2010.com; tel. +44 (0) 15 25 47 24 67.

Zagatti nuovo Presidente ASPPI

L'on. Alfredo Zagatti è il nuovo Presidente nazionale dell'ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari

Zagatti, nato a Ferrara il 21 settembre 1955, è stato giovane consigliere comunale nella sua città natale e, in seguito, deputato alla Camera per tre legislature, dal 1992 al 2001. Dal 2001 e fino al 2008 è stato vicepresidente della Provincia di Ferrara ed assessore al Bilancio e Programmazione Economica, Fondi Strutturali, Programma d'Area, Patti Territoriali.

Nel corso della XIII Legislatura, Zagatti è stato il relatore della legge 431/98 sulla disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, che ha abrogato l'equo canone introducendo la possibilità di scelta tra il canale libero ed il canale a canone calmierato.

«La fiducia che i delegati dell'Asppi mi hanno accordato – ha dichiarato Zagatti al momento dell'elezione – rappresenta una responsabilità grande. Questa per me è un'esperienza nuova, poiché non avevo mai ricoperto cariche in organizzazioni sindacali. Avrò bisogno di imparare e conto moltissimo sul contributo di chi ha lavorato per l'Asppi in questi anni, a cominciare dal presidente uscente che ringrazio per la sua disponibilità, credo ci sia spazio per tutti e per la valorizzazione piena delle competenze e delle capacità di dare il giusto apporto all'associazione. L'Asppi deve essere orgogliosa di come si è concluso il Congresso, ricco nei contenuti e nella dialettica che ha saputo ricomporre in scelte unitarie e condivise. Emerge un materiale ottimo su cui lavorare, tramite strumenti utili e organismi non pletorici ma che possono funzionare, a partire dalla direzione che potrà svolgere appieno il suo compito politico. Penso che abbiamo bisogno di non accontentarci di noi stessi, l'Asppi è una grande realtà significativa e importante, ma deve avere l'ambizione di voler crescere e aumentare il proprio peso politico, sindacale, dobbiamo avere fiducia ragionata sul fatto che c'è uno spazio molto ampio e inesplorato per lo sviluppo di una realtà come l'Asppi. Con questo auspicio, renderemo fatiche le proposizioni del Congresso».

Il Presidente confederale ha subito espresso all'on. Zagatti vivi rallegramenti ed ogni augurio a nome della nostra Organizzazione.

Ilaria Buitoni Borletti nuovo Presidente FAI

Ilaria Buitoni Borletti è il nuovo Presidente del FAI. Succede a Giulia Maria Mozzoni, che ha rassegnato le dimissioni.

Congratulations dalla Confedilizia.

PAROLE SANTE

Confindustria romana contro il libretto casa

“Siamo convinti che la manutenzione dei nostri edifici avrebbe un valore per Roma ben più significativo della redazione del fascicolo di fabbricato, un duplicato di documenti già esistenti presso le amministrazioni che comporta unicamente oneri e lungaggini per i proprietari”.

Così si è espresso Aurelio Regina – Presidente dell’Unione delle imprese e degli industriali di Roma (la Confindustria di Roma) – nel corso dell’assemblea dell’organizzazione.

LOTTA CONTINUA ...

Precisazione a “Il Sole 24Ore” sulla riforma del condominio

Nell’articolo “Soluzione condivisa per il condominio”, pubblicato su *Il Sole 24 Ore* del 30.11.09 (pag. 6) ed avente ad oggetto le audizioni parlamentari sulla riforma del condominio, si afferma fra l’altro quanto segue: “Sulla capacità giuridica del condominio, cui puntava Confedilizia, sembra invece calare il sipario”.

In realtà, proprio a seguito delle citate audizioni delle associazioni del mondo immobiliare svoltesi dinanzi alla Commissione Giustizia del Senato, è emerso che il campo delle organizzazioni favorevoli all’attribuzione al condominio della capacità giuridica, si è notevolmente allargato. A favore della stessa risultano infatti, oltre alla Confedilizia, le associazioni Agiai, Alac, Gesticond, Appc, Asppi e Unioncasa. Molte altre associazioni, poi, devono ancora prendere una decisione sul punto, e non si sono pronunciate. Mentre quelle che si sono pronunciate in senso contrario, non rilevano, sono in numero nettamente inferiore.

La capacità giuridica, insomma, fa strada (e a decidere se il sipario debba davvero essere calato sarà la Commissione e poi, semmai, l’Aula).

Quel che è certo è che la capacità giuridica richiede la forza e il coraggio di un grande legislatore: ed è solo questo il vero punto debole della proposta.

dott.ssa Alessandra Egidi,
Ufficio Stampa Confedilizia

DAL SITO WWW.CONFEDILIZIA.EU

Libera circolazione di capitali e redditi da locazione

La Corte di giustizia europea ha emesso un’interessante sentenza in merito alla libera circolazione di capitali ed al regime fiscale stabilito dagli Stati membri in tema di redditi da locazione. Il testo integrale della sentenza del 15.10.09 (numero di causa C-38/08) – nella traduzione italiana curata dalla Corte di giustizia delle Comunità europee – è scaricabile dal sito europeo della Confedilizia.

Nel dispositivo della sentenza si legge: “L’art. 56 CE osta alla normativa di uno Stato membro relativa all’imposta sul reddito che subordina il diritto delle persone fisiche, residenti e integralmente soggette ad imposizione, di beneficiare tanto della deduzione dalla base imponibile delle perdite derivanti dalla locazione e dall’affitto di un bene immobile nell’anno del loro verificarsi quanto dell’applicazione di un ammortamento decrescente in sede di determinazione dei redditi derivanti da un tale bene alla condizione che quest’ultimo sia situato nel territorio di tale Stato membro”.

CASSAZIONE

Quando c’è condominio

Il condominio esiste per il solo fatto che in un edificio vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall’approvazione di un regolamento e dalla validità dello stesso.

Cassazione, sent. n. 20249/09, Pres. Triola, Rel. Petitti.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2010 al 31/5/2010 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	959,43
PORTIERI LETT. A2	959,43
PORTIERI LETT. A3	1.051,61
PORTIERI LETT. A4	1.051,61
PORTIERI LETT. A5	959,43
PORTIERI LETT. A6	1.005,80
PORTIERI LETT. A7	1.005,80
PORTIERI LETT. A8	1.053,64
PORTIERI LETT. A9	1.053,64
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.172,94
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.116,04
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.114,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.038,00
LAVASCALE LETT. B5	977,45

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

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.114,41
-----------------------------	----------

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

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/1/2010 al 31/5/2010 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.728,19
IMPIEGATI LETT. C2	1.585,16
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.388,54
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.169,66
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.000,61

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2010
Domeniche

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

GENNAIO	3	10	17	24	31
FEBBRAIO	7	14	21	28	
MARZO	7	14	21	28	
APRILE	4	11	18	25	
MAGGIO	2	9	16	23	30
GIUGNO	6	13	20	27	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	5	25
MAGGIO	1	*16
GIUGNO	2	*6 *29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall' 1/1/2009

PORTIERI	43,53
LAVASCALE	43,53

Minimale orario

LAVASCALE	6,54
-----------	------

SANZIONI ICI

Corte di Cassazione Sez. trib., 2 luglio 2009, n. 15554 Pres. Cicala – Est. Magno

I Comuni non possono irrogare la sanzione per ciascuno degli anni in cui il contribuente non ha versato l’Ici nell’esatta misura dovuta; ciò in quanto, trattandosi di violazioni della stessa indole commesse in periodi d’imposta diversi, trova applicazione l’art. 12, c. 5, D.L.vo n. 472/97, che prevede l’irrogazione di un’unica sanzione pari a quella di base aumentata dalla metà al triplo (D.L.vo 18 dicembre 1997, n. 472, art. 12) (1).

(1) Preme sottolineare che – in considerazione dell’evoluzione legislativa che ha riguardato l’art. 12 del D.L.vo n. 446/97 ad opera dell’art. 2, comma 1, lett. e), del D.L.vo 5 giugno 1998, n. 205 – la sanzione unica può trovare applicazione solo per le violazioni relative al versamento del tributo commesse sino al 15 luglio 1998.

Sentenza in corso di pubblicazione sull’*Archivio delle locazioni e del condominio*.

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria casalinghe: entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro il 31.1.10 (trattandosi di una domenica, la scadenza deve ritenersi posticipata a lunedì 1° febbraio) deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

Assicurazione obbligatoria "casalinghe": un evidente fallimento

La senatrice Colli (Pdl), parlando al Senato – dove si stava discutendo sui risultati della Commissione d'inchiesta sugli infortuni – ha sottolineato come sia opportuno, a 10 anni dalla sua entrata in vigore, fare il punto sulla legge n. 455/99 istitutiva dell'assicurazione obbligatoria. "La legge n. 455 del 1999 non ha ridotto gli infortuni in ambito domestico, e l'assicurazione obbligatoria vive una situazione di stallo preoccupante. Risultati positivi sono riscontrabili solo nella raccolta dati e nell'analisi del fenomeno".

La parlamentare ha continuato ricordando che – nonostante i dati sui decessi a causa di incidenti domestici non siano uniformi – l'80% delle vittime è composto da donne ultrasettantenni (escluse dall'assicurazione, ndr). Le principali cause di incidenti sono: cadute (40%), tagli e punture (15%), urti e schiacciamenti (15%); seguono ustioni, soffocamenti e avvelenamenti. Vi è necessità – a giudizio della sen. Colli – di una prevenzione mirata, che in questo momento è scarsamente presente ed efficace. Le risorse comunque non mancano: il Fondo speciale per gli infortuni domestici istituito presso l'Inail ha un avanzo patrimoniale di 95.693.000 euro ed un avanzo economico di 9.209.000 euro. Tale dato – ha precisato la parlamentare – non è positivo, anzi.

"L'erogazione di rendite si è praticamente bloccata – ha continuato la sen. Colli – e le casalinghe pagano i premi assicurativi senza di fatto ricevere né il risarcimento in caso di infortunio né un'adeguata attività di prevenzione". Dall'1.3.'01 al 31.12.'08, infatti, a fronte di 10.920 domande di rendita presentate, solo per 446 sono state erogate le rendite. A seguito delle audizioni di Inail, Ispeis e Iss in Commissione infortuni – ha detto ancora la sen. Colli – è emerso che il 65% delle domande viene rigettato in quanto non si arriva alla soglia minima di invalidità prevista dalla legge. E, nonostante l'abbassamento del grado minimo di indennizzabilità effettuato dalla Finanziaria 2007 (da 35% al 27%, cfr. Cn genn. '07), solo 44 infortuni in più sono stati riconosciuti dall'Inail nella soglia di danno compresa tra il 27% ed il 35%.

La parlamentare ha concluso così il suo intervento in Assemblea: "Appare dunque evidente che l'assicurazione contro gli infortuni domestici è, a oggi, un fallimento e che l'unico modo per convincere le casalinghe a versare il premio ed obbligare l'Inail a pagare le rendite è abbassare la soglia di indennizzo avvicinandola a quella degli altri lavoratori". Soluzione, questa, fortemente auspicata da Confcasalinghe.

Riposi giornalieri al marito della casalinga senza eccezioni

Prima c'è stato l'intervento del Consiglio di Stato (sentenza n. 4293 del 9.9.'08), che ha sancito che, anche ai fini del riconoscimento del diritto del padre ai riposi giornalieri per allattamento, la madre casalinga debba essere considerata alla stregua della madre lavoratrice. Quindi, è arrivata la presa di posizione del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali (lettera circolare del 12.5.'09, cfr. Cn giu. '09). Poi è stata la volta dell'Inps, che con Circolare n. 112 (cfr. Cn nov. '09) ha previsto la possibilità di riconoscere al padre lavoratore dipendente il diritto a fruire dei riposi giornalieri anche nei casi di oggettiva impossibilità da parte della madre casalinga di dedicarsi alla cura del neonato, perché impegnata in altre attività (ad esempio accertamenti sanitari, partecipazione a pubblici concorsi, cure mediche ed altre simili). Da ultimo è nuovamente intervenuto sul tema il Ministero del lavoro, della salute e politiche sociali, che con lettera circolare C/2009 del 16.11.'09 ha interpretato l'indirizzo del Consiglio di Stato nel senso del maggior favor del ruolo genitoriale, ed ha pertanto riconosciuto il diritto del

padre a fruire dei riposi giornalieri, ex art. 40 del T.U. n. 151/01, sempre nel caso di madre casalinga, senza eccezioni ed indipendentemente dalla sussistenza di comprovate situazioni che determinino l'oggettiva impossibilità della madre stessa di accudire il bambino. E' stata infine ancora la volta dell'Inps, che con Circolare n. 118 del 25.11.'09 ha condiviso tale ampliamento.



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

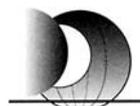
Progetto per i disabili

L'Anbba partecipa - in collaborazione con partners europei e con il patrocinio dell'Unione Europea - al Progetto Leonardo-ATE Project, relativo allo scambio di esperienze riguardanti le migliori modalità di accoglienza a favore del turismo accessibile ai disabili.

Per lo sviluppo in concreto del Progetto, l'Associazione ha già selezionato propri soci che, sul territorio nazionale, gestiscono un'attività di tipo B&B o Affittacamere già destinato o da destinare all'accoglienza dei disabili.

Tra i soci anzidetti, che dovevano presentare la propria candidatura entro il 15 novembre scorso, verranno adesso scelti quelli ritenuti più idonei a partecipare concretamente al Progetto e cioè a seguire gratuitamente un corso di formazione (tirocinio) sulle legislazioni speciali per disabili in Italia e in Europa nonché ad effettuare due trasferte per lo scambio di esperienze e di informazioni con l'Inghilterra (Londra, giugno 2010) e con la Cecoslovacchia (aprile 2011).

I soci selezionati, alla fine della preparazione specifica, qualora le strutture da essi gestite abbiano i requisiti di accessibilità previsti dalle vigenti legislazioni regionali e comunali, verranno anche dotati di un bollino *ad hoc* predisposto dall'Anbba, che segnalerà la conformità della struttura all'accoglienza degli ospiti diversamente abili.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Censimento agricoltura, convertito il decreto

E' stato convertito dalla legge 20.11.'09, n. 166, il decreto-legge 25.9.'09, n. 135 (il cosiddetto "salva-infrazioni"), contenente fra l'altro la norma con la quale si autorizza la spesa di 128.580.000 euro per l'anno 2010 in favore dell'Istat per l'esecuzione del 6° Censimento generale dell'agricoltura (cfr. Cn ott. '09).



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Audizione parlamentare, capacità giuridica al condominio

L'Agiai è stata ascoltata dalla Commissione Giustizia del Senato nell'ambito delle audizioni sulla riforma del condominio.

Ad illustrare il pensiero dell'Associazione sono stati il Presidente, geom. Tommaso Mongiovi, e l'avv. Davide Rocca.

L'Agiai ha anche depositato un documento contenente osservazioni sulla riforma, nel quale si sottolinea fra l'altro – accanto a una analisi nel dettaglio dei principali aspetti del testo unificato – il favore dell'organizzazione per l'attribuzione al condominio della capacità giuridica.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è svolta una riunione del Consiglio direttivo dell'Associazione. Tra gli altri argomenti trattati, dopo le comunicazioni del Presidente Finzi: la Carta dei servizi turistico-portuali e quella in preparazione per i servizi alberghieri; il progetto "Occhi aperti" (la campagna per informare i cittadini sulla tutela dei loro diritti); la presentazione all'Agenzia delle entrate del modello Eas.

Sessione programmatica Cncu a Bari

Assoutenti ha partecipato alla decima Sessione programmatica delle associazioni facenti parte del Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti (Cncu).

In occasione dell'evento, il Presidente Finzi ha dichiarato: "L'importanza e il valore della Sessione programmatica è nella continuità che quest'incontro ha da dieci anni. Secondo Assoutenti occorre realizzare leggi equilibrate per crescere qualitativamente nelle diverse regioni. Le tematiche più urgenti riguardano la riforma dei servizi pubblici locali, con l'applicazione della norma che definisce il contenuto minimo delle Carte dei servizi e l'obbligo di concordarle con i rappresentanti delle associazioni".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

I tesori dell'archivio di Radioradicale: un bene da tutelare

L'argomento degli archivi di Radioradicale è stato trattato da Marco Bertoncini (*Italia Oggi* 5.11.09, "L'archivio di Radioradicale è un monumento da tutelare").

Partendo dal dato innegabile dell'importanza che riveste nel mondo dell'informazione il "poderoso archivio" della radio in parola – definito come un "mare magnum di riunioni, convegni, sedute, interviste, relative a svariatissimi argomenti, temi, personaggi istituzioni" – si suggerisce che il Ministero per beni culturali, preso atto del rilievo che l'archivio possiede, dichiarare lo stesso di interesse culturale (d.lgs. n. 42/04) e, in virtù di tale dichiarazione, favorisca poi Radioradicale per il restauro e la diffusione dei documenti contenuti nell'archivio.

La Regione Marche valorizza gli archivi storici

La Regione Marche, con legge 2.11.09 n. 26, ha dettato "norme per la valorizzazione degli archivi storici dei partiti politici, dei movimenti politici, di personalità politiche e dei sindacati".

Il provvedimento in questione prevede l'erogazione di contributi – sulla base di criteri e modalità stabiliti dalla Giunta regionale – ad associazioni, fondazioni, enti senza scopo di lucro e con finalità esclusivamente culturali che, garantendo la fruibilità del materiale in loro possesso, conservano e valorizzano il patrimonio documentale o bibliografico degli archivi locali dei partiti politici, dei movimenti politici, di personalità politiche e dei sindacati che hanno operato nel territorio e che sono stati riconosciuti di interesse storico particolarmente importante ex d.lgs. n. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).



ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reia in Aspesi

Aspesi ha siglato il protocollo d'intesa che sancisce l'adesione della Reia-Real Estate Italian Association.

Reia riunisce i manager delle società immobiliari e si configura come "terreno comune di scambio e di confronto tra figure professionali di diverso livello, settori contigui e ambiti lavorativi tra loro complementari". È presieduta dall'architetto Danilo Tardino.

EBINPROF

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

Domande per borse di studio entro il 31 marzo 2010

Il Comitato esecutivo di Ebinprof, riunitosi sotto la presidenza dell'avv. Pier Paolo Bosso, ha deliberato la stampa e la prossima diffusione dei bandi delle borse di studio per l'anno 2009, per un importo di circa 250 mila euro.

Le borse sono previste per neolaureati, studenti universitari, neodiplomati e la partecipazione è consentita – a seconda dei bandi – a portieri e figli (a carico) di portieri.

Le domande di partecipazione dovranno pervenire entro il 31.3.10 presso gli uffici Ebinprof in corso Trieste n 10, Roma (cap 00198).

Il Comitato ha anche iniziato ad approfondire iniziative in tema di convegni su argomenti legati al Contratto collettivo di lavoro ed alla figura del portiere nella realtà contemporanea, anche mediante confronti con le esperienze di altri Paesi, europei e non. Ha infine avviato lo studio di iniziative in tema di informazione e formazione dei lavoratori, come previste dalle vigenti normative.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Successo per i Seminari di formazione

Continua il successo dei Seminari di formazione professionale rivolti agli amministratori condominiali e immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia animati dal Responsabile del Centro studi CORAM avv. Vincenzo Nasini.

Come sempre, è risultato decisivo, per la buona riuscita degli eventi formativi, il supporto dei Coordinatori regionali oltre che dei responsabili dei Registri locali. Per lo svolgimento delle relazioni, inoltre, fondamentale è stato il coinvolgimento dei professionisti che operano a stretto contatto con le Associazioni territoriali della Confedilizia, a testimonianza della volontà di dare continuità alla formazione degli amministratori.

Gli amministratori che hanno seguito i Seminari si sono confrontati su molteplici argomenti, tra i quali: le novità legislative e giurisprudenziali in materia di condominio, il rendiconto e la tenuta della contabilità condominiale, il risparmio energetico e le maggioranze assembleari, le novità fiscali per gli amministratori ed i condomini; l'assicurazione del fabbricato e la sicurezza in condominio.

Il ciclo dei Seminari per il 2010 è in corso di organizzazione. I Responsabili dei Registri locali interessati possono contattare la Sede centrale.



UIPI

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

Emmanuelle Causse responsabile delle Relazioni istituzionali

Emmanuelle Causse è stata nominata responsabile delle relazioni istituzionali dell'Uiipi.

La dottoressa Causse assume questo incarico dopo un'esperienza professionale di oltre un lustro nella gestione delle relazioni istituzionali europee e nell'organizzazione e sviluppo delle politiche europee di un'organismo (nel quale sono rappresentate oltre 100 associazioni europee) che si occupa delle politiche per la scienza. La dott.ssa Causse ha lavorato anche per il Parlamento europeo, presso la Direzione generale per la libertà, la giustizia e gli affari interni. Ha compiuto studi in scienze politiche presso la Sciences Po di Tolosa (Francia) e conseguito la laurea in giurisprudenza presso l'Università di Tolosa.

Tre nuovi membri in rappresentanza di Portogallo, Bulgaria e Principato di Monaco

Nel corso delle ultime riunioni del Comitato esecutivo (Zurigo, 26 settembre e Stoccolma, 12 giugno), l'Uiipi ha deliberato l'adesione di tre nuove organizzazioni della proprietà in rappresentanza del Portogallo, del Principato di Monaco e della Bulgaria.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Audizione in Senato sulla riforma del condominio

Il Presidente Gesticond, geom. Diego Russello, e il Presidente del Centro studi della medesima associazione, avv. Vincenzo Nasini, sono stati ascoltati dalla Commissione Giustizia del Senato nel corso di un'audizione in merito ai disegni di legge di riforma del condominio.

I rappresentanti della Gesticond hanno illustrato la loro visione di condominio: un istituto moderno, dotato di strumenti che consentano di prendere con immediatezza decisioni che danno risposta alle necessità dei condomini. I parlamentari chiamati a legiferare in materia - secondo Gesticond - dovrebbero dare un respiro europeo alla riforma, prendendo in considerazione alcuni istituti, già presenti negli ordinamenti dei Paesi più evoluti dell'Unione, tra i quali l'attribuzione della capacità giuridica al condominio e l'introduzione di misure che possano limitare il diritto di voto dei condòmini morosi.

Gli esponenti Gesticond hanno inoltre sottolineato con forza l'esigenza di non introdurre inutili vincoli burocratici all'attività svolta dagli amministratori, facendo segnatamente riferimento all'Elenco che si vorrebbe istituire presso le Camere di commercio, in quanto con l'introduzione di questo strumento non vi sarebbe alcun reale valore aggiunto né per i condòmini, né per gli amministratori, ma solo un nuovo aggravio economico (che è facile prevedere crescente nel tempo).

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Disciplina UE per le successioni transfrontaliere

È stato portato all'attenzione del Comitato esecutivo dell'EpF un regolamento del Parlamento e del Consiglio europeo relativo alla competenza, alla legge applicabile, al riconoscimento e all'esecuzione delle decisioni e degli atti pubblici in materia di successioni nonché alla previsione di un certificato successorio europeo. Al proposito, il Segretariato dell'EpF ha posto in evidenza che le diversità normative impediscono il pieno esercizio del diritto di proprietà privata che, secondo la costante giurisprudenza della Corte di giustizia, costituisce parte integrante dei diritti fondamentali di cui la Corte garantisce il rispetto.

Con la proposta di questo regolamento si intende consentire a chi risiede nell'Ue di organizzare in anticipo la propria successione e di assicurare in maniera efficace i diritti degli eredi e/o dei legatari e degli altri congiunti del *de cuius*, nonché dei creditori della successione.

La preparazione della proposta di regolamento è stata preceduta da ampie consultazioni con gli Stati membri e, dai contributi ricevuti, è chiaramente emersa la necessità di approntare uno strumento comunitario in questo settore anche al fine di definire i criteri per la istituzione del certificato successorio europeo di cui s'è detto.

Tra gli articoli oggetto della proposta di regolamento il Segretariato dell'EpF segnala: l'articolo 4, per quanto attiene la competenza giurisdizionale in materia di successioni, ove si stabilisce una regola unitaria che prevede la competenza dello Stato membro dell'ultima residenza abituale del *de cuius* che, generalmente, coincide con il luogo in cui si trovano i beni del *de cuius* medesimo; l'articolo 16, con il quale - anche in questo caso - si sancisce un regime unitario che subordina a un'unica legge ed evita gli inconvenienti del regime cd. "scissionista", in cui la successione mobiliare è disciplinata dalla legge del domicilio del *de cuius* e la successione immobiliare dalla legge dello Stato in cui si trova il bene.

Si darà conto su *Confedilizia notizie* del prosieguo dell'iter di approvazione del regolamento in parola.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

Credito al consumo: Fiaip chiede formazione obbligatoria per i mediatori creditizi

Righi: "Subito più trasparenza per i consumatori e riforma della professione del mediatore creditizio"

In attesa che l'Italia recepisca la direttiva comunitaria 2008/48/CE, relativa ai contratti di credito ai consumatori, e che il Parlamento ne possa dibattere, la Fiaip ha incontrato il Vicepresidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati On. Cosimo Ventucci. All'incontro erano presenti il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi, il Vicepresidente vicario nazionale Franco D'Onofrio oltre che il Vicepresidente nazionale con delega alla mediazione creditizia Samuele Lupidii.

Dopo un'analisi, condivisa da Fiaip insieme all'on. Ventucci sulle ragioni di una più equilibrata normativa sul credito al consumo che non danneggi singoli consumatori e famiglie, oltre che i professionisti della mediazione creditizia, Paolo Righi ha sottolineato come: «le pratiche scorrette citate dal presidente dell'Antitrust Antonio Catricalà alla Camera, riguardino principalmente quei mediatori creditizi non professionisti, che sono presenti sul mercato a causa della mancanza di chiari criteri di accesso alla professione» e che, Fiaip «chiede da sempre, l'introduzione di un corso formativo e di un esame abilitante». Secondo la Fiaip è necessario porre all'attenzione delle istituzioni taluni aspetti e principi cui ispirare l'intervento di riforma della disciplina legislativa riguardante i mediatori creditizi.

"In quest'ottica, il Presidente nazionale Righi ribadisce l'assoluta illegittimità di una soluzione che determini l'esclusione dal mercato di tutti coloro che oggi svolgono l'attività di mediatore in forma individuale". Ci sono decine di migliaia di liberi professionisti che, nella stragrande maggioranza dei casi, svolgono l'attività con serietà e correttezza: sanzionare tutti loro con l'espulsione dal mercato al fine di colpire i mediatori che si sono resi colpevoli di condotte poco trasparenti o scorrette apparirebbe assolutamente ingiustificato, anche agli occhi dei consumatori. La libertà di iniziativa economica è infatti tutelata da un principio costituzionale insuscettibile di ingiustificate compressioni. Fiaip in difesa del carattere concorrenziale del libero mercato è contraria all'estromissione dal mercato di migliaia di operatori che rischiano di chiudere l'attività non potendo costituirsi in grandi società.

"Fiaip - ha concluso il presidente Righi - ormai da molti anni, con i mediatori creditizi si batte per rendere il sistema del credito al consumo più trasparente e dare più garanzie, efficienza e qualità ai consumatori. Barriere all'ingresso della professione, idonee ad escludere coloro che siano privi della necessaria competenza professionale sono ormai fondamentali, così come è opportuno garantire l'autonomia e l'indipendenza del mediatore dal sistema creditizio e da intermediari finanziari".

U.S.A. e imposte

Negli Stati Uniti si sta assistendo a una rivolta strisciante contro l'aumento del debito pubblico, il potere irresponsabile della burocrazia, l'impiego del denaro pubblico per salvare gestioni fallimentari di imprese assistite dal governo, lo sperpero a fini politici di risorse con conseguente inevitabile aumento delle imposte.

Alessandro Vitale

La bussola della casa

zona	FERRARA		MASSA CARRARA		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.250	1.730	3.000	1.500	2.400
semicentro	900	1.750	1.000	1.770	1.300	2.080
periferia	750	1.400	800	1.600	960	1.830
	PAVIA		TERNI		RAGUSA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.850	3.500	1.100	2.000	750	1.630
semicentro	1.200	2.480	920	1.550	530	1.320
periferia	1.210	2.050	870	1.100	410	1.100

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.

Idoneità alloggiativa e ricongiungimenti familiari

Il Ministero dell'interno, con Circolare n. 7170 del 18.11.'09 ha chiarito a quali criteri i Comuni "possano" fare riferimento per rilasciare il certificato di idoneità alloggiativa necessario in materia di immigrazione per le pratiche di ricongiungimento familiare. Tale chiarimento si è reso necessario a seguito delle modifiche introdotte nel corso di quest'anno all'art. 29 T.U. sull'immigrazione, che ha soppresso il riferimento ai parametri stabiliti da leggi regionali ai fini della verifica dell'idoneità dell'alloggio.

Il Ministero, atteso che gli Sportelli unici per l'immigrazione hanno segnalato interpretazioni differenti da Comune a Comune, ha precisato che gli enti anzidetti, nel rispetto della propria autonomia, possono fare riferimento alla normativa contenuta nel Decreto 5.7.'75 del Ministero della sanità che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa anche quelli minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero degli occupanti. Tale riferimento, secondo il Ministero, risulta anche coerente con la disciplina europea in materia, la quale dispone che per l'autorizzazione al ricongiungimento familiare, la legge nazionale debba o possa imporre la verifica della disponibilità di un alloggio considerato normale che corrisponda alle norme generali vigenti di sicurezza e salute pubblica.

Il Presidente in visita alle Confedilizie locali

Renzo Gardella, Tesoriere di Confedilizia e Presidente Assindatcolf, si è incontrato nei giorni 5 e 6 novembre con i responsabili delle Associazioni Confedilizia di Bologna, Modena e Reggio Emilia, accompagnato, in ciascuna città, dal Delegato della corrispondente Sezione provinciale Assindatcolf, (rispettivamente il rag. Bernardini, il dott. Zini e il dott. Camurri). A Bologna è stato ricevuto dal dott. Gaetano Fiorini, a Modena dall'avv. Bruini insieme al dott. Pantoli e al dott. Guiglia, a Reggio Emilia dall'avv. Gabriella Mariani.

Gli incontri erano stati concordati al fine di stabilire un proficuo contatto tra la due organizzazioni e di promuovere una sinergica collaborazione tra le stesse.

Nuovi uffici spezzini per Assindatcolf

Il 7 novembre scorso, sono stati inaugurati i nuovi uffici operativi della Sezione di La Spezia di Assindatcolf, in Via Marsala 36, in pieno centro. La sede ufficiale della Sezione è rimasta invece presso Confedilizia.

Ampia la partecipazione di autorità e pubblico, molto calorosa l'atmosfera.

Erano presenti, tra gli altri, il prof. Emilio Trabucchi, Presidente degli Istituti Milanesi Martini, Stelline e Pio Albergo Trivulzio, il dott. Calogero Craparo, Presidente della Caritas di Monza, e il dott. Antonello Colameo Presidente regionale ligure della Società Italiana Geriatri. Padre Franco Mirri del Convento di San Francesco in Gaggiola ha benedetto i locali.

Il Presidente Assindatcolf Renzo Gardella ha partecipato alla cerimonia ed ha espresso la propria ammirazione ed i propri complimenti alla Delegata sig.ra Giusi Mancuso per il grande impegno e gli ottimi risultati raggiunti.

Emerione: controllo on-line

In attesa della convocazione da parte dello Sportello Unico per l'immigrazione è possibile, accedendo al sito del Ministero dell'interno, verificare l'andamento della domanda di emersione presentata in occasione della recente regolarizzazione di colf e badanti.

Il sistema informatico del Viminale, indicando email e password, fornisce il codice identificativo della domanda presentata (composto dalla sigla della Provincia e dal protocollo di registrazione), nonché lo stato di aggiornamento corredato da una breve descrizione delle fasi in corso ed indicando inoltre quale sia lo Sportello Unico di competenza.

Tale procedura è possibile per coloro che abbiano provveduto autonomamente all'invio telematico della domanda, mentre coloro che si sono avvalsi del servizio di intermediazione offerto da Assindatcolf, potranno ottenere aggiornamenti sulla propria pratica rivolgendosi agli uffici della Sezione territoriale attraverso la quale è stata inoltrata al Ministero la relativa istanza.

Colf e anticipazione Tfr

E' utile ricordare che il Ccnl sul lavoro domestico prevede che i datori di lavoro possano anticipare il trattamento di fine rapporto (Tfr), se richiesto dal lavoratore e per non più di una volta all'anno, nella misura massima del 70% di quanto maturato.

Il trattamento di fine rapporto è determinato dalla somma delle retribuzioni annuali, maggiorata dell'indennità di vitto e alloggio per i casi previsti, diviso per 13,5 ed è soggetto a rivalutazione periodica ad esclusione della quota maturata nell'anno in corso.

Colf e badanti: entro l'undici gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 11.1.'10 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2009.

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUA* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUA* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 7,17	1,33 (0,32)	1,33 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,17 fino a euro 8,75	1,50 (0,36)	1,50 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 8,75	1,85 (0,44)	1,85 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali**:		
	0,97 (0,25)	0,96 (0,25)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 5° grado e convive con il datore di lavoro
** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e Fisco

La rivista *Diritto e pratica tributaria* (n.4/'08) pubblica un approfondito studio di Lorenzo De Angelis dal titolo "Il trust, oggetto misterioso della legislazione (anche) fiscale".



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Scudo fiscale e residenti all'estero

Con la Circolare n. 48/E del 17.11.'09, l'Agenzia delle entrate ha fornito risposta ad alcuni quesiti che si sono posti in sede di applicazione della normativa sullo scudo fiscale (cfr., da ultimo, Cn nov. '09) ad alcune categorie di soggetti, in particolare lavoratori dipendenti residenti in Italia che prestano la propria attività lavorativa all'estero.

Resta aperto il problema - segnalato ripetutamente dagli interessati - della mancanza di chiarezza circa la situazione degli italiani emigrati molti anni fa e da poco rientrati in Italia.

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

Tutto su dia e permesso di costruire

I problemi che si prospettano per avviare lavori edili sono affrontati nel vasto studio di Sandro Castro, Alessia Mari e Vincenzo Mazzotta D.L.A. e permesso di costruire, che esce presso Giappichelli ed. (pp. XX + 842). Attraverso l'analisi del testo unico sull'edilizia e della legislazione specifica gli autori propongono soluzioni, anche innovative, rispetto ad importanti questioni, tutte compiutamente analizzate: procedimento e silenzio della Pubblica Amministrazione, norme tecniche, controlli, sanatorie, tutela giurisdizionale, distanze legali, reati edilizi, risarcimento dei danni.

Politica e parassiti

Tutto il corso della storia è una lunga vicenda di trasformazioni della classe parassitaria, delle istituzioni e delle ideologie, delle quali si serve per giustificare la spoliazione sistematica dei ceti produttivi. Le formule di legittimazione del potere (e delle rendite che assicura) decadono e vengono sostituite quando non vengono più credute perché appare la realtà sottostante al rapporto politico e al connesso fenomeno del parassitismo.

Alessandro Vitale

Come risparmiare sul riscaldamento

Come risparmiare sul riscaldamento? Utili consigli sono contenuti in un apposito Manuale scaricabile dal sito del Ministero per lo sviluppo economico (www.sviluppoeconomico.gov.it).

"Pubblici servizi"

L'intero sistema coercitivo fiscale che sta alla base del Welfare, se da una parte viene giustificato come strumento per finanziare i 'pubblici servizi', dall'altra serve per estorcere ai cittadini le risorse necessarie a mantenere il pubblico impiego, le cui funzioni possono essere allargate a piacimento sulla base della spesa pubblica, sulla quale incide la decisione e quindi il favore politico. Dove si continuano a inventare pubbliche funzioni, attività e servizi da affidare alla mano pubblica, la pioggia di rendite politiche è dilagante.

Alessandro Vitale

DALLE RIVISTE...

Decreto ascensori e riflessi condominiali Fabbricati rurali, trattamento Ici Mutamento d'uso sfavorevole al conduttore Giudice e sindacato sulle scelte dell'assemblea condominiale TIA e IVA - Variazioni catastali e Ici

"Opposizione al provvedimento di rilascio nelle contrapposte esigenze delle parti": è il titolo dello studio di Roberto Masoni pubblicato da *Immobili & Diritto* (dicembre '09).

Ai lettori

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

Sul *Corriere tributario* (n. 42/09), articolo del Segretario generale Giorgio Spaziani Testa sul tema "L'edificabilità dell'area esclude il vincolo di pertinenza non indicato nella dichiarazione (Ici)".

Consulente Immobiliare (n. 848/09) pubblica una nota della nostra Organizzazione sull'accensione dei riscaldamenti e i benefici per l'acquisto del gas nonché uno studio di Antonio Nucera (Ufficio studi confederale) sui riflessi condominiali del recente decreto ascensori. Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Antonio Piccolo sul trattamento Ici dei fabbricati rurali.

"Le conferme sulla natura tributaria della TIA escludono automaticamente l'IVA?": trattano l'argomento Matteo Busico e Raffaello Lupi su *Dialoghi tributari* (n.5/09).

L'art. 80 l. n. 392/78 si applica anche se il mutamento d'uso della cosa locata è "sfavorevole" al conduttore: ne tratta Gianfranco Orlando sulla rivista *i Contratti* (n. 11/09).

Del concetto di "normale tollerabilità" delle immissioni acustiche alla luce della legge n. 15 del 2009 tratta Paola De Santis su *Giurisprudenza di merito* (n. 11/09).

Sul fatto che il giudice non può sindacare le scelte operate dall'assemblea condominiale interviene Giovanna De Simone su *Il Giudice di Pace* (n. 4/09).

Claudio Malberti scrive sulla rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 2/09) del "tacito (non) rinnovo delle locazioni non abitative non anteriori al pignoramento".

Di "conti dormienti e polizze espropriate" si occupa Ubaldo Perrucci sul *Bollettino tributario* (n. 21/09).

Per finire, *il fisco* (n. 45/09). Sul quale Saverio Capolupo tratta della variazione delle risultanze catastali ai fini Ici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

LOTTA CONTINUA ...

Precisazione a *Il Riformista* sulla polizza anticalamità

Nell'articolo "Assicurarsi contro il terremoto. Perché no?" a firma Alberto Mingardi (*Il Riformista* 4.12.2009), è detto che il nostro Presidente "ha più volte sottolineato come un'assicurazione obbligatoria rischi di diventare un'altra tassa sui proprietari".

In verità, il nostro Presidente ha sottolineato che 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, un importo di contributi (ovviamente, obbligatori) pari nell'anno 2008 a 167.226.200 euro. Non si può, quindi, neppure pensare che tale proprietà venga gravata da ulteriori oneri allo stesso scopo, e ciò quando per quelli già in essere qualcuno deve addirittura ancora spiegare perché - salvo che per limitate zone d'Italia - essa debba pagare l'ingente somma di cui s'è detto. 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.

Meraviglia, poi, che proprio Alberto Mingardi non abbia preso in considerazione le valutazioni più volte espresse dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato. "Una copertura assicurativa generale contro le calamità naturali - secondo l'Antitrust - comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza" (Parere 12 aprile 1999). "Non si può dimenticare - ha sottolineato ancora il Garante - 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 considerano particolarmente gravose" (Parere 20 novembre 2005).

Da ultimo, non si capisce come possa volersi seguire la desueta strada della obbligatorietà della polizza anticalamità (abbracciata dai soli Paesi che sulla polizza in questione hanno più anticamente legiferato) e, così, non considerare che in materia esiste già una norma ad hoc, la legge n. 311 del 2004, inapplicata per mancanza del relativo regolamento attuativo.

dott.ssa Alessandra Egidi,
Ufficio Stampa Confedilizia

Cassazione: legittimo il sequestro di immobili costruiti su terreno franoso

In materia di sequestro penale preventivo, è corretto ritenere sussistente il *funus commissi delicti* per il reato di omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677, terzo comma, c.p.) ove i beni immobili sequestrati siano "la causa dell'evento franoso, per le modalità con le quali sono stati costruiti e per la mancanza di fognature e di sistemi di filtraggio dell'acqua", ed allorché "l'omessa esecuzione dei lavori, necessari per consentire il drenaggio del terreno", determini "il concreto pericolo dell'estendersi del fenomeno franoso e della rovina degli edifici con conseguente pericolo per le persone circolanti in prossimità" del complesso immobiliare di cui trattasi.

Lo ha stabilito la prima sezione penale della Corte di Cassazione con sentenza n. 40054 del 14.10.'09.

ATTENZIONE

La valutazione del rischio amianto

Si legge spesso dei pericoli rappresentati dall'amianto. È opportuno ricordare che la pericolosità dell'amianto non è sempre uniforme e sempre egualmente elevata. Lo si rileva dalle disposizioni nazionali sull'amianto, ossia la legge n. 257 del 1992 ("Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto") e il relativo decreto di attuazione, del Ministro della sanità, 6.9.'94 (per il quale si rinvia a *Cn* magg. '95).

I materiali contenenti amianto presenti negli edifici possono essere divisi in tre categorie: materiali che rivestono superfici, applicati a spruzzo o a cazzuola; rivestimenti isolanti di tubi e caldaie; miscele di altri materiali comprendenti, in particolare, pannelli ad alta densità (cemento-amianto), pannelli a bassa densità (cartoni) e prodotti tessili. I materiali in cemento-amianto, soprattutto sotto forma di lastre di copertura, sono i più diffusi. La pericolosità è correlata alla friabilità dei materiali, intendendosi friabile ogni materiale che possa essere sbriciolato o ridotto in polvere mediante la semplice pressione delle dita. Le prime due categorie raggruppano materiali altamente friabili e perciò potenzialmente pericolosi, mentre la terza comprende materiali la cui possibilità di rilascio di fibre è abbastanza remota. Meno il materiale è friabile, minori sono i pericoli, minore la necessità d'intervenire. Questi elementi vanno tenuti presenti, per evitare di accomunare situazioni profondamente differenti.

È infine necessario rammentare che le singole Regioni hanno provveduto a disciplinare, con proprie disposizioni, la cessazione dell'impiego dell'amianto. A tali norme specifiche è quindi indispensabile fare ulteriore riferimento.

IMPORTANTE

Come si calcola il termine per l'istanza di rimborso di imposte dirette

Il termine di decadenza per la presentazione dell'istanza di rimborso delle imposte sui redditi in caso di versamenti diretti, decorre - nell'ipotesi di versamenti in acconto - dal giorno dei singoli versamenti in acconto nel caso in cui questi, già all'atto della loro effettuazione, risultino parzialmente o totalmente non dovuti. Decorre, invece, dal versamento del saldo nel caso in cui il relativo diritto derivi da un'eccedenza degli importi anticipatamente corrisposti rispetto all'ammontare del tributo che risulti al momento del saldo complessivamente dovuto, oppure rispetto ad una successiva determinazione in via definitiva dell'*an* e del *quantum* dell'obbligazione fiscale.

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 21528 del 9.10.'09.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Rilascio alloggio del portiere

L'alloggio del portiere deve essere rilasciato dallo stesso - o dai suoi eredi - quando il rapporto di lavoro viene ad interrompersi per morte del lavoratore, per suo licenziamento ed in caso di soppressione del servizio.

Per facilitare il rilascio dell'alloggio (e per evitare che dall'oggi al domani il portiere o i suoi eredi restino senza abitazione), il Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil prevede che il datore di lavoro dia un congruo preavviso (variabile a seconda della specifica ipotesi: 12 mesi per l'eliminazione del servizio; 3 mesi per il licenziamento; 4 mesi nel caso di morte, con riferimento agli eredi) all'interessato che così - nelle more - può trovarsi una sistemazione confacente e lasciare libero e disponibile l'alloggio.

Anzi, per facilitare l'uscita dall'alloggio (e quindi per evitare alla proprietà un'inutile battaglia legale volta a riavere il bene in questione), il Ccnl anzidetto prevede il pagamento di 1.600 euro complessivi lordi (che vengono poi rimborsati dalla Cassa portieri ai propri iscritti) ai familiari del defunto portiere che rilasciano l'immobile entro i 4 mesi successivi al decesso. In questo caso, hanno diritto all'indennità di rilascio anzidetta solo coloro che al momento del decesso del lavoratore erano con lo stesso conviventi da almeno 6 mesi.

Nel caso in cui l'ex lavoratore si rifiuti alla scadenza del rapporto di rilasciare l'immobile, il rimedio esperibile - nel presupposto che il rapporto di lavoro si sia chiuso legittimamente (e quindi non ci sia una vertenza in atto) - per rientrare in possesso dell'immobile detenuto senza titolo dall'ex-portiere è quello speciale previsto dall'art. 659 c.p.c. oppure - in caso di urgenza - quello residuale previsto dall'art. 700 c.p.c.

IMPORTANTE

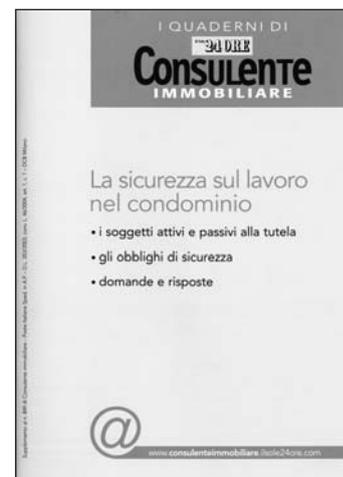
A Parma vietata la prostituzione nei condomini

Il Sindaco di Parma ha disposto, con apposita ordinanza, il divieto di prostituzione all'interno degli edifici condominiali "quando, in presenza di oggettivi e chiari presupposti di fatto e di comportamenti che non integrino fattispecie già rilevanti come illeciti penali, la Polizia Municipale accerta che l'attività di meretricio viene svolta con modalità tali da provocare disturbo agli altri residenti o offendere la civile convivenza condominiale o di vicinato e la pubblica decenza".

L'ordinanza - che è stata accolta favorevolmente dalla Confedilizia di Parma - precisa che la Polizia Municipale potrà accertare la violazione "solo in presenza di segnalazioni mirate di comportamenti vietati da parte di residenti nel condominio e solo quando gli stessi permettano l'accesso agli spazi condominiali comuni interessati, non essendo consentito alla Polizia Municipale introdursi in un'abitazione privata senza specifica autorizzazione degli aventi diritto".

Com'è noto, la Confedilizia porta avanti la stessa richiesta anche ai fini del disegno di legge governativo per l'eliminazione della prostituzione dalle strade presentato dal Governo.

SEGNALIAMO



Quaderno a cura di Pierpaolo Masciocchi. Accurato e completo, fa in più parti continuo riferimento al Contratto collettivo del settore stipulato dalla Confedilizia con i sindacati confederali.



Quaderno di Tecnoborsa, autorevole organizzazione alla quale partecipa Confedilizia. Reca anche un intervento del nostro Segretario generale avv. Spazio Testa.

La "faccia nascosta dello Stato"

Il parassitismo è la "faccia nascosta" dello Stato moderno come impresa di potere. Nella sua forma contemporanea lo Stato si è trasformato nello strumento mediante il quale a un gran numero di cittadini viene imposto di lavorare per mantenere gli altri. Con la crescita dei bisogni e i correlativi impegni assunti, le classi politiche si circondano di un esercito di impiegati dediti a funzioni tributarie, regolative, distributive, mantenuti grazie all'appropriazione di una quota sempre maggiore di ricchezza.

Alessandro Vitale

GIURISPRUDENZA CASA

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. 5245/09, inedita.

Regolamento condominiale e tabelle millesimali, rapporto

Importanti principii, anche nuovi, stabiliti da una sentenza della Cassazione (n. 5245/09, inedita) in una materia, quella del rapporto tra regolamento condominiale e tabelle millesimali, che non risulta frequentemente trattata. “In tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, poichè i condòmini, anche in mancanza di tale regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o di alcune delle spese comuni, purchè sia rispettata, a norma dell'art. 1125 cod. civ., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva. La formazione delle tabelle millesimali, inoltre, tranne quando queste siano state allegate ad un regolamento contrattuale, non richiede - ha aggiunto la Cassazione nella stessa sentenza - forma scritta *ad substantiam*, essendo desumibile anche da *facta concludentia*”.

Ritardato rilascio e responsabilità dell'inquilino

Fondamentale decisione della Cassazione (sent. 5051/09, inedita) su uno specifico aspetto del risarcimento del danno da ritardato rilascio dell'immobile locato, aspetto che non risulta ancora affrontato, negli esatti termini. “La specifica e seria proposta - ha detto la Cassazione - di una nuova locazione - che il giudice può valutare, in relazione al disposto dell'art. 1591 cod. civ., come prova idonea dell'effettiva lesione del patrimonio del locatore (a cui incombe il relativo onere) consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato per il tempo di ritardata restituzione dell'immobile - può identificarsi anche con quella proveniente dallo stesso conduttore”. Nella sentenza in questione, la Cassazione ha anche stabilito: “In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie e, quindi, anche mediante presunzioni (a condizione che presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, comma primo, cod. civ.), specificandosi che, quando il locatore non sia autorizzato a dare in locazione a terzi l'immobile da restituire, avendo già richiesto ed ottenuto il provvedimento di rilascio per necessità (come nel caso di intervenuto esercizio del diniego di rinnovo alla prima scadenza verificatosi nella specie), il giudice del merito dovrà tener conto anche di elementi diversi dalla presenza di proposte di locazione o di acquisto, considerato che l'unico modo per ottenere la maggiore utilità può consistere, in effetti, nell'utilizzazione diretta del bene, da destinare ad attività produttiva propria o dei prossimi congiunti dello stesso locatore”.

Detenzione immobile e indennità

Approfondita puntualizzazione della Cassazione in materia di protratta detenzione dell'immobile locato. “Il conduttore - ha detto il Supremo Collegio (sent. n. 4484/09, inedita) - rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto (nella specie, accertata giudizialmente) è tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perchè, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata anche quando è consentita dalla legge di sospensione degli sfratti, e la liquidazione del relativo danno, da riconoscersi fino all'effettivo rilascio dell'immobile, deve essere effettuata in base all'art. 1 bis del D.L. n. 551 del 1988 (convertito, con modif., dalla legge n. 61 del 1989), senza che possa avere alcuna rilevanza al riguardo la diversa misura inferiore stabilita nel contratto (ormai conclusosi) a titolo di indennità di mora per il ritardo nel pagamento del canone.”

Modifica modalità di pagamento, delibera annullabile

“In tema di condominio negli edifici, è annullabile, ma non affetta da nullità, la delibera con la quale un numero insufficiente di condòmini adotti una modifica delle modalità di pagamento delle spese condominiali, qualora detto provvedimento non modifichi nella sostanza il piano di riparto delle spese stesse ma si limiti a determinarne le modalità di pagamento.” Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 10816/09, inedita) in un caso nel quale era stato previsto che i pagamenti fossero convogliati su conto corrente bancario.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Sabino Labia, *Il presidente sospende la seduta. Tumulti in aula*, Aliberti ed., pp. 224

Uno scanzonato ritratto parlamentare: viene pubblicato il testo stenografico di stralci di alcune sedute di Camera e Senato particolarmente ricche d'incidenti, d'insulti, di liti, di scontri, dalla Costituente fino al 2004.

Harry Wu, *Strage di innocenti*, a cura di Toni Brandi e Francesca Romana Poleggi, Guerini e Associati ed., pp. 186

L'autore, testimone dei campi di concentramento cinesi, denuncia con documenti agghiaccianti gli effetti perversi della criminale politica di pianificazione familiare praticata dal comunismo, che priva i cittadini di un'elementare libertà, costringendo al figlio unico.

Didier Musiedlak, *Il mito di Mussolini*, Le Lettere ed., pp. 310

Un bilancio critico di come Mussolini, l'uomo, il politico, siano stati visti e pure mitizzati, nel bene e nel male, da letteratura e storiografia: le tappe principali della vita del dittatore sono rivissute attraverso le discussioni e le polemiche.

Stefano Feroci, *Sulle orme di Casanova nel Granducato di Toscana*, Masso delle Fate ed., pp. 96

Con l'ausilio di numerosi documenti inediti, frutto di scavo soprattutto negli archivi fiorentini, sono ricostruiti accuratamente i quattro soggiorni di Casanova in Toscana, tra faccende poco chiare, cultura, erudizione, gioco, viaggi, soggiorni, e ovviamente ripetute avventure galanti.

Franco Brevini, *La sfinge dei ghiacci*, Hoepli ed., pp. 644

La presenza, incredibilmente vasta, degli italiani fra i ghiacci settentrionali, non solo per le note spedizioni del Duca degli Abruzzi e di Umberto Nobile, ma fin dal Trecento (con i fratelli Zenò spintisi forse in Islanda e Terranova) e poi con tanti nomi, secolo per secolo, sino ai più recenti casi di giornalisti del valore di Malaparte e Montanelli.

Pietro Di Muccio De Quattro, *Il degradato mestiere del politico*, Cidas ed., pp. 18

Un *excursus* storico sulla figura del politico, dall'antica Grecia a oggi, con vivaci pennellate e corrosivi commenti.

Ricordo di Alberto Aquarone, a cura di Romano Paolo Coppini e Rolando Nieri, plus ed., pp. 222

Una serie di ricerche sull'opera storiografica di Alberto Aquarone, su figure e periodi da lui trattati e anche su argomenti svariati: politica estera, affari interni, storia del giornalismo, perfino sulla bandiera americana collocata sulla Luna.

Lo scadenario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2010

11 Gennaio 2010 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre

ottobre-dicembre 2009.

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

Sul sito della Banca d'Italia guida per i mutui e i conti correnti

“Il mutuo per la casa in parole semplici”. Questo il titolo di una delle due Guide pratiche curate dalla Banca d'Italia (l'altra si intitola “Il conto corrente in parole semplici”).

Questi i capitoli della Guida sui mutui, tutti dal taglio pratico: le domande di base; tre passi per scegliere il mutuo; dalla richiesta alla stipula; i diritti del cliente; le attenzioni del cliente; il mutuo dalla A alla Z; memo mutuo; chiarimenti? reclami? i contatti utili.

La Guida sui mutui (così come quella sul conto corrente) è scaricabile dal sito Internet della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it).

Acconto Irpef dal 99% al 79%

Con decreto-legge 25.11.'09, n. 168, è stata disposta la riduzione dal 99% al 79% dell'importo dell'acconto Irpef che era da versare entro il 30 novembre scorso (salvo pagamenti ritardati, possibili attraverso l'istituto del ravvedimento), stabilendosi inoltre che ai contribuenti che alla data di entrata in vigore del decreto avessero già provveduto al pagamento dell'acconto compete un credito d'imposta in misura corrispondente, da utilizzare in compensazione tramite il modello F24.

Interessati dalla novità sono – oltre a lavoratori autonomi, professionisti, soci di società semplici e di persone – i lavoratori dipendenti o assimilati e pensionati che dichiarano altri redditi (ad esempio, provenienti da locazione di immobili o dal possesso di seconde case).

Finanziaria in corso di esame (cedolare secca, limitata)

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*, la legge finanziaria 2010 è ancora in corso di esame da parte del Parlamento. Tutto lascia pensare che nel testo finale ci sarà qualcosa sulla cedolare secca sugli affitti, ma non si sa con esattezza in quali termini. Sembra che prevalga l'orientamento (injustificato e del tutto fuori luogo) di limitarla anche territorialmente oltre che ad una sola tipologia contrattuale.

La Confedilizia – che ha costantemente seguito la vicenda in sede parlamentare, tenendola all'attenzione sia del Senato sia della Camera dei deputati – prosegue il proprio interessamento. Dei risultati – così come di eventuali altri contenuti di nostro interesse della Finanziaria che sarà definitivamente approvata – riferiremo sul prossimo numero del notiziario.

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

Tariffa rifiuti forse rimborsata con l'Irpef

Potrebbe essere vicina alla soluzione 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., ott. e nov. '09).

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie*, infatti, fonti governative riferiscono che ai contribuenti persone fisiche interessati potrebbe essere consentito di richiedere la restituzione attraverso una detrazione da operarsi in sede di dichiarazione dei redditi (mentre resterebbe da chiarire con quali modalità sarebbe garantito il rimborso a tutti coloro che non presentano la denuncia dei redditi).

Sul prossimo numero del notiziario riferiremo circa gli sviluppi della questione.

il quesito

Come concedere in uso tetti o aree per pannelli fotovoltaici

■ L'interesse economico determinato dai ritorni incentivanti del «Conto Energia» e lo sviluppo numerico inarrestabile degli impianti fotovoltaici contribuiscono a far nascere nuove realtà commerciali e nuove tematiche giuridiche.

Dopo le favorevoli esperienze, soprattutto in Germania, sono ormai frequenti anche in Italia i casi di società industriali (italiane e internazionali), spesso in sinergia con studi professionali di progettazione e banche di primaria importanza, che cercano tetti e aree (di società, di un privato o di un condominio) per realizzare impianti fotovoltaici.

Gli strumenti giuridici cui si ricorre sono sostanzialmente due: uno più semplice, il contratto di locazione, e uno più complesso, la costituzione del diritto reale di superficie (previsto dall'art. 952 del codice civile).

Esaminando ora la locazione, la più utilizzata per impianti più o meno integrati sui tetti degli immobili, si deve rilevare come sia da inquadrare a tutti gli effetti nella locazione

«ad uso diverso» (dall'abitativo), regolata quindi dalla legge 392/78 (cosiddetta dell'equo canone), rimasta il riferimento normativo per locazioni ad uso commerciale, industriale.

In genere viene offerto un canone rapportato ai metri quadri di copertura utilizzata o di pannelli installati.

Occorre prestare molta attenzione ai contratti, predisposti normalmente dalle società che vogliono realizzare l'impianto. Considerando che il conto energia ha il suo ritorno nel corso di un ventennio, la durata proposta è tale da garantire comunque un minimo di vent'anni, per consentire l'ammortamento delle spese di impianto.

Occorre disciplinare bene la manutenzione delle aree di supporto e la rimozione di pannelli e accessori (centraline, contatori, ecc.) da parte del conduttore al termine del contratto o l'eventuale acquisizione degli stessi da parte del locatore e le servitù di passaggio dei cavi.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La stampa* 25.11.'09

La riforma dei servizi locali va nella direzione giusta

La riforma dei servizi pubblici locali, approvata dalla Camera in via riformativa, rappresenta l'unico modo per rompere la collusione perversa fra enti locali e aziende pubbliche che da troppi anni caratterizza questo settore di vitale importanza per i cittadini.

E' quanto ha rilevato la Confedilizia a proposito della disciplina contenuta nel provvedimento cosiddetto “salva-infrazioni”.

L'apertura del settore a soggetti privati e la riduzione del peso esercitato in modo monopolistico dalla mano pubblica – ha sottolineato la nostra Organizzazione – non potranno che favorire l'introduzione di quei primi, indispensabili elementi di concorrenza che soli possono essere in grado di determinare miglioramenti nel livello dei servizi forniti ai cittadini, con possibili effetti positivi anche sul livello dei prezzi.

800 miliardi, la spesa pubblica

“Ogni anno il nostro dinosauro statale fagocita 800 miliardi di euro di spesa pubblica. Si alimenta con i nostri quattrini e con un po' di debito. Occorre affamare la bestia”

Nicola Porro, *il Giornale* 22.10.'09

IMPUGNATO PER INCOSTITUZIONALITÀ

Libretto casa, il ricorso del Governo

La legge Regione Basilicata n. 25/09 viene impugnata, giusta deliberazione del Consiglio dei ministri in data 2 ottobre 2009, per le seguenti motivazioni.

La legge regionale che, in attuazione dell'Intesa stipulata tra Stato e regioni il 1° aprile 2009, consente la realizzazione di interventi edilizi straordinari volti al rilancio dell'economia ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, presenta profili di illegittimità costituzionale relativamente alla norma contenuta nell'art. 8, comma 3, nella parte in cui la stessa prevede che, in fase di ultimazione dei lavori, è fatto d'obbligo, oltre che di allegare la certificazione di qualificazione energetica, prevista dalla normativa vigente, anche di «istituire un fascicolo di fabbricato, da redigere secondo uno schema tipo che sarà definito con apposito regolamento da emanare entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Il regolamento indicherà, altresì, i contenuti e le modalità di redazione e di aggiornamento dello stesso».

Tale disposizione, oltre a connotarsi per una certa contraddittorietà rispetto alle finalità perseguite dalla legge, ovvero l'incentivazione dell'edilizia privata, aggravando gli adempimenti e gli oneri amministrativi, posti a carico dei proprietari privati nell'intrapresa di nuove iniziative edilizie, si pone in contrasto con diverse norme costituzionali.

La prefata norma, accollando ai privati una serie di accertamenti nonché l'acquisizione e la conservazione di informazioni e documenti, (compiti, questi ultimi, attribuiti alla pubblica amministrazione nell'esercizio della propria funzione di vigilanza) viola l'art. 3 della Costituzione, sotto il profilo del canone della ragionevolezza, e l'art. 97 Cost., in relazione al principio di efficienza e buon andamento della pubblica amministrazione, così come, peraltro, già rilevato da codesta ecc.ma Corte nella sentenza del 15 ottobre 2005, n. 315, pronunciata con riferimento ad analoghe previsioni contenute nella legge della Regione Campania 22 ottobre 2002, n. 27, recante «Istituzione del registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati fini della tutela della pubblica e privata incolumità».

La norma regionale, oggetto della presente impugnazione, si appalesa incostituzionale anche sotto un altro profilo; la stessa impone, infatti, delle prestazioni che si atteggiano come «prestazioni imposte» per la cui previsione vige, ai sensi dell'art. 23 Cost., una specifica riserva di legge; trattasi di prestazioni, peraltro, che, incidendo sulla libertà di iniziativa economica e sul diritto di proprietà, garantiti, rispettivamente, dagli articoli 41 e 42 della Costituzione, non possono che trovare la loro fonte nella disciplina statale.

Da quando sopra discende che l'art. 8, comma 3, risulta dettato anche in aperta violazione della competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile di cui all'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost.

Con particolare riferimento a quest'ultima materia, si evidenzia come codesta ecc. ma Corte abbia, anche di recente, ribadito che «nelle materie di competenza legislativa regionale residuale o concorrente, la regolamentazione statale, in forza dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost., pone un limite diretto a evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile. Questa Corte ha altresì precisato che l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati deve ritenersi una esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza» (cfr. Corte costituzionale, sentenza 5 novembre - 14 novembre 2008, n. 369).

In subordine, si rivela come la previsione dell'istituzione obbligatoria di un fascicolo di fabbricato attiene, comunque, alla competenza legislativa statale in materia di governo del territorio, ai sensi dell'art. 117, terzo comma, Cost.

L'istituzione di un fascicolo di fabbricato costituisce indubbiamente espressione di un principio fondamentale della prefata materia che, per evidenti ragioni di uniformità di trattamento sull'intero territorio nazionale, non può essere rimessa alle singole, ed inevitabilmente differenti, discipline regionali; a ciò si aggiunge che un obbligo siffatto non è, in alcun modo, desumibile dalla normativa vigente, cui le regioni possono far riferimento per le proprie leggi in materia.

Per i predetti motivi, la norma di cui all'art. 8, comma 3, eccede dalla competenza legislativa regionale invadendo la competenza statale sui principi fondamentali della materia del governo del territorio, ai sensi dell'art. 117, terzo comma, Cost.

Pressione fiscale

Fino alla Rivoluzione francese la pressione fiscale massima ammessa era del 5%-8% delle risorse legittimamente prodotte (tranne l'alcabala, nelle Province Unite olandesi, del 10%, che infatti scatenò la rivolta); per sei secoli non superò mai quel livello. Nel 1888 l'economista francese Paul Leroy-Beaulieu sosteneva che il prelievo fiscale del 12% della produzione nazionale era già esorbitante e gravido del pericolo di affossare la crescita economica e la libertà. Dopo la Prima guerra mondiale il massimo accertato era il 15%. Quarant'anni dopo Leroy-Beaulieu, Keynes valutò nel 25% il massimo eventualmente tollerabile. Oggi si è giunti a una pressione fiscale che ha raggiunto il 50% del PIL e che con la fiscalità implicita (il disavanzo pubblico) arriva al 60% della ricchezza annua prodotta, senza che gli economisti neopro Keynesiani profferiscano parola.

Alessandro Vitale

RECENSIONI

Robert Falcon Scott, *I diari del Polo*, a cura di Filippo Tuena, Carte scoperte ed., pp. 198 con ill.

Gli sconvolgenti diari di Robert Scott, battuto da Roald Amundsen nella corsa al Polo Sud e morto nel tragico ritorno: una testimonianza davvero senza uguali, che ricostruisce passo dopo passo l'infelice spedizione, formata da un pugno di uomini soli di fronte all'imperversare degli elementi e alla natura.

Antonio Scialoja e la politica economica del Risorgimento, a cura di Piero Barucci, Gabriella Gioli e Piero Roggi, Istituto italiano per gli studi filosofici ed., pp. XII + 260

Sono qui raccolti gli atti di un convegno, legato alla pubblicazione dei primi volumi delle *Opere* di Antonio Scialoja, economista e politico, interprete solido dei più alti valori civili del Risorgimento: gli studi sono per lo più dedicati a importanti questioni fiscali ed economiche.

Europa proposte di libertà, pres. di José Maria Aznar, introd. di Gianfranco Fini, Faes ed., pp. 144

Un rapporto sulle principali sfide che attendono l'Europa, curato dalla Fondazione che fa capo all'ex presidente spagnolo Aznar e pubblicato in edizione italiana per volontà della Fondazione Farefuturo.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2010

18 Gennaio 2010 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 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 dicembre 2009 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di dicembre 2009, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2010 - Mercoledì

Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comu-

ne della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2009 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

Vendita per atto notarile di un quadro di interesse culturale, misura dell'imposta di registro e di bollo

Qual è il regime fiscale, con riferimento all'imposta di registro e di bollo, applicabile alla vendita per atto notarile di un quadro? E tale regime muta ove lo stesso quadro sia stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 13, d.lgs. n. 42/04?

Precisato preliminarmente che il nostro ordinamento non prevede un particolare regime fiscale, tanto per l'imposta di registro quanto per quella di bollo, in relazione alla vendita per atto notarile di beni mobili dichiarati d'interesse culturale, la risposta al quesito è la seguente:

L'imposta di registro, così come previsto dall'art. 2 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/86, è pari al 3% del prezzo d'acquisto;

L'imposta di bollo (dovuta per gli adempimenti mediante modello unico informatico, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, n. 4, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 642/72) è pari all'importo fisso di 45 euro.

Risparmio energetico, disegno di legge sulle maggioranze assembleari

È stato depositato dal senatore Giampaolo Bettamio, del Gruppo parlamentare Pdl, un disegno di legge con il quale si propone la modifica dell'art. 26, c. 2, della legge 9.1.'91, n. 10, in materia di maggioranze assembleari per gli interventi di risparmio energetico negli edifici.

Con questa iniziativa, il parlamentare del Pdl intende introdurre maggiori controlli per le delibere delle citate assemblee, al fine di non penalizzare le fasce sociali più deboli (anziani, giovani famiglie, *single*, lavoratori precari ecc.) che, con le modifiche apportate in materia dal Governo, con la legge 25.7.'09, n. 99, consentono a maggioranze irrisorie di decidere di effettuare interventi economicamente molto onerosi.

In particolare, la norma proposta prevede che gli interventi in questione siano approvati con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, mentre in seguito ad una recente modifica (cfr., da ultimo, *Cn* nov '09), si richiede la maggioranza semplice delle quote millesimali "rappresentate dagli intervenuti in assemblea".

Siiq estere, l'agevolazione

È stato convertito dalla legge 20.11.'09, n. 166, il decreto-legge 25.9.'09, n. 135 (il cosiddetto "salva-infrazioni"), contenente fra l'altro la norma con la quale si prevede che il regime tributario agevolato previsto per le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) si applichi anche alle società residenti all'estero con riferimento alle stabili organizzazioni svolgenti in via prevalente l'attività di locazione immobiliare (cfr. *Cn* ott. '09).

Consorzi di bonifica sotto tiro in Parlamento

"I soggetti associati ai Consorzi di bonifica ed irrigazione o i conduttori di aziende agricole non servite da impianti o da canali consortili di irrigazione sono esonerati dal pagamento del canone o di ogni altra forma di contribuzione".

Così recitava un emendamento presentato (ma non approvato) dai deputati dell'Italia dei valori Messina, Scilipoti, Favia e Borghesi, a testimonianza della grande sensibilità che in Parlamento costantemente si registra in favore delle ragioni dei proprietari che, pur non ricevendo benefici dall'opera dei Consorzi, sono costretti a subire l'onere economico.

Riforma condominio, audizione della Confedilizia in Senato

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione Giustizia del Senato in merito ai disegni di legge di riforma del condominio all'attenzione della stessa Commissione e recentemente riuniti in un testo unificato.

Al Presidente della Commissione, sen. Berselli, e al relatore della riforma, sen. Mugnai – oltre che agli altri senatori presenti – hanno illustrato il punto di vista della Confedilizia l'avv. Pier Luigi Amerio, Vicepresidente confederale, e il prof. Raffaele Caterina, ordinario di diritto privato all'Università di Torino.

Nel corso dell'audizione parlamentare, l'avv. Amerio e il prof. Caterina hanno fatto presente che la vera – e urgente – necessità è quella di attribuire al condominio la capacità giuridica, di cui hanno illustrato i benefici effetti. E che è attorno alla capacità giuridica – a parere della Confedilizia – che il legislatore deve saper costruire una coerente riforma, degna di questo nome.

Abusivi pagati per occupare

Roma Nella capitale vige una delibera comunale per destinare il 13 per cento delle case popolari a chi abita illecitamente negli edifici. E in alcuni casi alle stesse persone vengono affidati servizi che il municipio finanzia profumatamente.

di PAOLO VITA

da *Panorama* 1.10.'09

LOTTA CONTINUA ...

Precisazione a La stampa

In relazione all'articolo «I Consorzi di bonifica. "Giù le mani dall'acqua dei nostri canali"», pubblicato su *La Stampa* del 29 novembre 2009, è esatto quanto scrive Gianfranco Quaglia da Vercelli, è cioè che l'acqua è gestita "dagli agricoltori attraverso i consorzi di bonifica", anche se in fatto le elezioni di questi organismi sono caratterizzate da partecipazioni al voto da prefisso telefonico.

L'articolo è invece profondamente errato dove dice che i Comuni "gestiscono 528 milioni l'anno provenienti da contributi obbligatori che arrivano da aziende agricole con proprietà sui comprensori di bonifica". Invero, circa un terzo dei contributi obbligatori sono pagati da condòmini e proprietari di casa.

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

Sul sito confederale, la Guida alla detrazione 55% con gli aggiornamenti

È scaricabile dal sito Internet confederale (www.confedilizia.it) la nuova versione – aggiornata con le più recenti novità normative – della Guida dell'Agenzia delle entrate sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico.

Tra le novità illustrate nella nuova Guida, quelle contenute nel provvedimento direttoriale del 6.5.'09, con il quale è stato approvato il modello di comunicazione relativo ai lavori di riqualificazione che proseguono oltre il periodo d'imposta in cui sono iniziati.

Inoltre, la Guida dà conto delle modifiche apportate dal decreto interministeriale del 6.8.'09, con il quale è stata prevista fra l'altro la possibilità, per chi installa pannelli solari realizzati in autocostruzione, di non presentare la certificazione di qualità del vetro solare rilasciata da un laboratorio certificato e produrre soltanto l'attestato di partecipazione a un corso di formazione specifico. Lo stesso decreto aveva anche cancellato l'obbligo di allegare l'asseverazione sul rispetto dei requisiti minimi a carico dei contribuenti che sostituiscono finestre e infissi (potendo la conformità alla normativa europea essere attestata direttamente dal produttore di tali elementi).

La nuova versione della Guida illustra, da ultimo, le nuove prescrizioni sui contenuti dell'asseverazione per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale. Ora, i generatori di calore a condensazione possono essere "ad aria o ad acqua" e le valvole termostatiche a bassa inerzia termica vanno posizionate "ove tecnicamente compatibile".

BELL'ITALIA

Il racket delle "okkupazioni" delle case popolari

"Un esercito di sentinelle e informatori al servizio della malavita per segnalare le case lasciate libere anche per brevi periodi. Poi il blitz, il cambio di serratura e un nuovo inquilino abusivo".

(il *Giornale* 7.11.'09)

Gli sprechi della P.A./1

In tempo di tagli, il capo della polizia istituisce il terzo gruppo musicale: oltre all'orchestra e la fanfara a cavallo arriva ora anche quella a piedi.

(*Italia Oggi* 6.11.'09)

Gli sprechi della P.A./2

"Criticità riguardanti il mancato pagamento e l'eventuale correlato recupero delle utenze: acqua, luce, gas, energia elettrica, riscaldamento, oneri condominiali e Tarsu". E' quanto denuncia la Ragioneria Generale dello Stato dopo i controlli effettuati sulla gestione degli alloggi di servizio concessi gratuitamente al personale di polizia, aggiungendo, altresì, che il danno per l'Erario è di circa 2 milioni di euro l'anno.

(il *Giornale* 22.11.'09)

I mali della giustizia/1

"Imparai da un'impiegata come funziona la giustizia: mise nel fascicolo 500 fogli a casaccio affinché il Pm non impugnasse un provvedimento." E' la denuncia contenuta in un libro il cui autore è stato per 13 anni magistrato di sorveglianza.

(il *Giornale* 8.11.'09)

I mali della giustizia/2

In Italia è di quasi 10 anni la durata media di un processo. In Europa siamo il fanalino di coda, nonostante da noi vengano stanziati 46 euro per abitante contro i 41 dell'Olanda e i 44 della Svezia.

(Il *Messaggero* 11.11.'09)

I mali della giustizia/3

In Italia, per una pronuncia di divorzio, occorrono in media 654 giorni contro i 477 della Francia, i 321 della Germania, i 227 della Spagna e, addirittura, i 25 dell'Olanda.

(Il *Messaggero* 11.11.'09)

I mali della giustizia/4

In una classifica stilata dalla Banca Mondiale, in tema di giustizia civile, l'Italia si colloca al 156° posto su 181 Paesi. Perfino in Angola, Gabon e Guinea i processi hanno tempi più brevi.

(*La Stampa* 25.11.'09)

"La pausa pranzo degli onorevoli costa 10 milioni"

"Per accontentare i gusti dei 950 rappresentanti della politica, sono ben sei i ristoranti in Parlamento, oltre a due buvette e a svariati bar. E il conto è salato: se si aggiungono gli stipendi del settore, la spesa sale ogni anno a 20 milioni".

(il *Giornale* 26.11.'09)

Il "fallimento più lungo del mondo"

"Tutto comincia con una società di case prefabbricate che fa affari durante il Ventennio. Poi la guerra spazza via tutto, azienda compresa, ma solo nel 1971 viene dichiarata fallita. Sembra la fine della storia, e invece è solo l'inizio". Tra rinvii e cavilli, infatti, i creditori (o meglio i loro eredi) stanno ancora aspettando di essere liquidati.

(il *Giornale* 21.11.'09)

Da 51 anni in causa per la casa

"Nel 1978 tre inquilini Iacp vogliono riscattare gli alloggi popolari. Pagano, ma il rogito non viene mai fatto". Passano 51 anni, intanto i tre muoiono, e gli eredi sono ancora in causa.

(*La Cronaca* 21.11.'09)

"Forestali con indennità di montagna? Al mare"

"Nella classifica sugli sprechi della spesa pubblica spicca il «bonus» riconosciuto ai dipendenti del Corpo forestale: sarebbe riservato a chi lavora in montagna, ma lo incassano anche quelli che lavorano in zone costiere".

(il *Giornale* 22.11.'09)

 **La lente sulla casa**

Corrado Sforza Fogliani*

Negozi sfitti, non si tassa un reddito che non c'è

«Il reddito determinato a norma dei precedenti articoli è ridotto all'80 per cento per le unità immobiliari, non adibite all'uso del possessore o di suoi familiari, rimaste non locate per l'intero periodo d'imposta per cause non dipendenti dalla volontà del possessore». Così disponeva - quando, evidentemente, in Italia esisteva un po' di civiltà dal punto di vista tributario - una norma presente nel Testo unico delle imposte sui redditi del 1986 (e ancor prima nel d.p.r. n. 597 del 1973) ma poi cancellata nel 1994. La disposizione abrogata consentiva un parziale abbattimento - sia per gli immobili abitativi sia per quelli ad uso diverso - della tassazione su base catastale alla quale sono comunque soggetti gli immobili quando non vengono locati.

In un periodo in cui l'elevatissimo numero di negozi sfitti è visibile a occhio nudo nelle nostre città, è urgente (se non si vuole continuare nell'inciviltà: tassare anche redditi non percepiti) «riesumare» questa disposizione abrogata, rafforzandone anzi la portata. Analogamente, sarebbe anche il caso che i Sindaci - che la crisi del commercio (e, di conseguenza, dei proprietari dei negozi) l'hanno di fronte ogni giorno - provvedessero ad almeno ridurre l'Ici per i proprietari di immobili commerciali non locati. Chi parla di «sfitto volontario», poi, andrebbe davvero chiuso in un nosocomio... psichiatrico, s'intende.

La realtà è che - al di là, come detto, dell'incivile principio di tassare un reddito che non c'è - anche questa situazione è figlia della legge sulle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, rimasta quella dell'equo canone (paradossalmente, s'è liberalizzato il mercato abitativo, ma solo questo: industriali e commercianti, infatti, vogliono le liberalizzazioni, ma per gli altri, basta che non riguardino i loro affari e la loro attività).

Per concludere, c'è solo da dire che l'incivile situazione denunciata per l'uso diverso dall'abitativo, sopravvive - sia pure in forma meno paradossale - anche nell'abitativo: dove, per non pagare le tasse sul solito reddito che non c'è a causa dello sfitto, bisogna addirittura promuovere una causa avanti il Tribunale (e intasarne il lavoro, inutilmente).

Un Fisco come questo, è credibile? Che credito può avere quando chiede di pagare le tasse dovute?

**Presidente Confedilizia*

da il *Giornale* 17.10.'09

Equità sociale e parassitismo

L'estensione della sfera pubblica viene presentata come strumento di "equità sociale", ma nella realtà è un'arma dei ceti parassitari per aumentare il proprio potere. Più Stato significa più spesa pubblica, più sprechi, più occasioni di parassitismo, più professionismo politico, più privilegi per la classe politico-burocratica, più burocrazia, più tassazione, più confisca coercitiva del frutto del capitale privato. La sua espansione implica incursioni sempre maggiori ai danni di individui e imprese private.

Alessandro Vitale

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

Locazione e manutenzione straordinaria, pattuizioni in deroga alla legge

Ci si chiede se possano essere poste a carico del conduttore, in deroga a quanto previsto dal codice civile, anche le spese di manutenzione straordinaria afferenti l'immobile locato.

Al quesito, con riguardo alle locazioni non abitative, ha risposto la Cassazione, la quale ha chiarito che una pattuizione che ponga a carico del conduttore sia la manutenzione ordinaria sia la manutenzione straordinaria dell'immobile locato, "non incorre nella sanzione di nullità" di cui all'art. 79 della legge n. 392/78, giacché in materia non si applica l'art. 23 della stessa legge riguardante le riparazioni straordinarie per gli immobili abitativi, "né è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone" (cfr., *ex multis*, sent. n. 9019 del 30.4.'05).

Si tratta di un ragionamento, tuttavia, che, alla luce dell'intervenuta abrogazione del predetto art. 23 ad opera della l. 431/98, ben può ritenersi applicabile anche alle locazioni abitative di tipo libero, per le quali, peraltro, già da tempo la dottrina va affermando la piena validità di tutta una serie di pattuizioni favorevoli al locatore (anche in materia di spese di tipo straordinario) considerate illecite in vigenza della disciplina sull'equo canone (cfr., fra gli altri, A. MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 2002).

Per locazioni regolamentate (agevolate, transitorie e per studenti universitari), invece, il discorso cambia. In tal caso, infatti, occorre fare riferimento a quanto previsto nell'apposita tabella di riparto per gli oneri accessori allegata al d.m. Infrastrutture 30.12.'02, la quale riconosce di competenza del conduttore, con riguardo alle parti interne dell'appartamento locato, solo le spese relative alle opere di manutenzione ordinaria. Sicché una pattuizione come quella in esame, sarebbe - sulla scorta di quanto osservato dalla dottrina in relazione a clausole simili (cfr., fra gli altri, F. LAZZARO e M. DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, 2007) - senz'altro invalida.

Resta da dire, infine, delle locazioni disciplinate semplicemente dal codice civile, come, ad esempio, le locazioni turistiche e le locazioni di immobili con vincolo storico-artistico. Si tratta di ipotesi, tuttavia, che non pongono particolari problemi, essendo pacifico che in questo tipo di locazioni la regolamentazione dei criteri di riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria è rimessa alla libera determinazione delle parti (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 11856 del 2.11.'92).

Parassitismo

La storia degli ultimi cento-cinquant'anni, che ha visto un'estensione colossale della "sfera pubblica" e della burocratizzazione, è coincisa con "un'era d'oro" del parassitismo. Un sempre più esteso strato di fruitori di tasse, i *tax-consumers*, ha scoperto una miriade di modi per vivere alle spalle dei *tax-payers*, inventando centinaia di formule, anche fantasiose, con le quali rendere irricognoscibile la realtà molto materiale del parassitismo, facendo apparire un'attività predatoria e improduttiva, quando del tutto evidente, come produttiva, giusta e necessaria.

Alessandro Vitale

Abruzzo, credito di imposta anche per i condomini

Il credito d'imposta concesso, in caso di opzione per il finanziamento agevolato, ai cittadini residenti nei Comuni abruzzesi colpiti dal terremoto del 6 aprile, può essere utilizzato anche dai condomini e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, in relazione alle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Lo ha stabilito l'Agenzia delle entrate con Provvedimento 30.10.'09.

Professione politico

L'aumento delle persone che si dedicano alla carriera politica in forma di professionismo permanente, privo di altra occupazione genera un ceto parassitario di gente che vive solo di paghe pubbliche e di rendite politiche dirette o indirette, la cui entità riesce a stabilire da sé stesso in modo 'legale'. Nelle democrazie parlamentari di Stati che possono procedere all'occupazione di tutti i settori economici e sociali, la formula democratica si risolve così non solo in tirannide burocratica, ma anche in periodici regolamenti di conti non cruenti fra fazioni, segmenti di un'unica classe politica, nei quali vengono coinvolti quanti più seguaci possibile (mobilitati dal suffragio) e in cui al di sotto dei temi discussi, irrilevanti e fittizi, il saccheggio pubblico, l'espansione della classe politica, la dilatazione dell'area del 'politico' e la riduzione di quella del 'privato' esercitano una funzione coesiva 'di casta'.

Alessandro Vitale

TUTTO IL MONDO E PAESE

La vergogna degli autovelox fabbrica soldi

Da quando gli stati, le contee e i comuni americani sono sprofondati nel Mar Rosso del debito creato dalla slavinia finanziaria del 2008, le telecamere sparamulte sono spuntate in tutta la rete stradale come galline sull'aia al richiamo della "rezdora" col meglio nel grembiule. Solo che, in questo caso, i polli siamo noi. Ancora sconosciute nel 2000 oggi se ne contano 65mila.

La contravvenzione, che, almeno qui negli Stati Uniti, non produce la perdita di punti sulla patente per l'impossibilità di dimostrare chi fosse il guidatore, è diventata però una colossale sorgente di reddito per le città. Washington incassa tre milioni di dollari l'anno (molti dei quali miei). Per altri paesetti e contee rurali, che hanno giurisdizione sul pezzettino di autostrada che attraversa il loro territorio, la macchina del loro unico sceriffo con la "pistola radar" genera fino a nove decimi del bilancio.

Guidare sulle strade americane significa avere la certezza che in media ogni 20 o 30 chilometri al massimo (lo so, li conto nelle mie costanti spolette fra New York e Washington) si incontrerà un'auto pattuglia, un'auto civetta anonima (ormai utilizzano anche minivan da famiglia, camioncini, furgoni, pur di intrappolare l'automobilista), o l'occhio di una telecamera che non sbatte mai le ciglia.

I promotori degli occhi elettronici sostengono che essi salvano vite, ma le statistiche non lo confermano. Anzi, la velocità media sulle autostrade degli Stati Uniti continua a lievitare, perché il rischio vale la candela sulle enormi distanze americane, perché la deterrenza vale per quella breve distanza sorvegliata e poi tutti di nuovo a correre in file indiane, danzando minuetti terrificanti al fianco dei "diocotio ruote", i Tir, che vanno anche più veloci delle automobili ma che non vedo mai arrestati.

Le telecamere sparamulte sono una deliziosa ed economica fonte di introiti. Non scioperano, non si ammalano, non fanno turni, non chiedono aumenti e neppure il ritorno alla prosperità le manderà in pensione, perché mai si videro governi, nella storia dell'umanità, disposti a rinunciare a qualche nuova entrata. Cresceranno ancora, ne vedo spuntare ogni giorno, attorno a me.

(da *Repubblica donne*, articolo di Vittorio Zucconi - 17 ottobre 2009)

Ici sull'area edificabile che sia anche pertinenza

Ai fini Ici, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza.

Questo il principio affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 19638 dell'11.9.'09.

Con tale pronuncia la Corte di cassazione, da un lato, conferma il consolidato orientamento secondo il quale, ai fini Ici, non costituisce ostacolo al riconoscimento del vincolo pertinenziale il fatto che l'area interessata risulti edificabile; dall'altro, introduce un requisito in più ai fini della considerazione delle pertinenze quali parti integranti dei fabbricati: quello della preventiva indicazione delle aree in questione nella denuncia Ici iniziale o di variazione.

Si tratta di una sentenza che suscita perplessità: per giurisprudenza consolidata della Cassazione, ai fini Ici l'individuazione delle pertinenze deve infatti avvenire attraverso la verifica fattuale della presenza dei connotati richiesti dal codice civile, a prescindere dall'avvenuto adempimento di specifici obblighi, quale quello di dichiarazione

RECENSIONI

Giuseppe Parlato, *Mezzo secolo di Fiume*, Cantagalli ed., pp. 214

Attraverso vari saggi l'autore analizza la storia fiumana nel Novecento, soffermandosi soprattutto su aspetti economici e sociali, oltre che su peculiari momenti dell'impresa dannunziana.

Davide Rondoni, Stefano Del Magno, *Manuale di sopravvivenza di un cattolico libero in Italia*, edizioni di pagina, pp. 80

Una provocatoria serie di consigli ad un cattolico per resistere alle pressioni di una lunga sequela di personaggi rompiscatole, dai politici ai "preti tediosi", insegnando come cavarsela con i soldi, il sesso, i figli e anche l'aldilà.

Società Libera, 7° Rapporto. *Processo di liberalizzazione della società italiana*, FrancoAngeli ed., pp. 202

Le difficoltà incontrate dall'economia di libero mercato in Italia, fra accuse di "mercantismo" e invocazioni d'intervento dello Stato, sono esaminate in una serie di saggi puntuali, che analizzano la situazione della Penisola nell'ambito mondiale.

Francesco Fiorito, *Involucro edilizio e risparmio energetico*, Flaccovio ed., pp. 282 con ill.

Sono esposte le nozioni per progettare l'involucro edilizio, alla luce delle tradizioni locali e con richiami al quadro normativo energetico, sia nazionale sia internazionale, attraverso consigli pratici.

Mariano Artigas, Melchor Sánchez de Toca, *Galileo e il Vaticano*, pref. di Gianfranco Ravasi, Marcianum Press ed., pp. 310

Accurata storia, fondata su un attento spoglio dei documenti archivistici, della Pontificia Commissione che nel 1979 fu incaricata di studiare il caso Galileo: non si tacciono incertezze, lentezze, errori, contraddizioni interne ed esterne alla Commissione.

Andrea Camaiora, *Don Gianni Baget Bozzo*, pref. di Stefania Craxi, postf. di Sandro Bondi, Marsilio ed., pp. 144

Un'attenta rievocazione delle vicende essenzialmente politiche di Baget Bozzo, dagli scontri di Genova del 1960, all'opposizione verso il compromesso storico, dall'incontro con Craxi, al ruolo di consigliere di Berlusconi: ne esce una biografia intellettuale ricca di riferimenti e riflessioni.

John Taylor, *Fuori strada*, pref. di Oscar Giannino, IBLLibri ed., pp. 108

Con buona sintesi, ma altrettanta sicurezza di dati offerti alla meditazione, si dimostra come lo Stato abbia causato, prolungato e aggravato la crisi finanziaria dei mesi passati, diversamente da quanto si continua a dire e a scrivere accusando genericamente il mercato.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Istituzione della Giornata della sicurezza domestica e condominiale e del Premio nazionale della sicurezza in ambito familiare e condominiale. È il tema di una proposta di legge del deputato Galati del Gruppo parlamentare del Popolo della Libertà.

La deputata Rubinato (Pd) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende favorire la qualità e la sostenibilità ambientale delle abitazioni, il recupero dei quartieri degradati e la riqualificazione energetica degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché l'estensione degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio alla manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari.

Dal deputato Galletti (Udc) proviene una proposta di legge volta ad introdurre modifiche alle norme in materia di trattamento tributario delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Disposizioni in materia di impianti di riscaldamento e di condizionamento per incrementare il risparmio energetico sono contenute in un progetto di legge del deputato Nistri (Pdl).

I deputati Sisto e Balzelli, del Gruppo parlamentare del Popolo della libertà, sollevano, in un'interrogazione al Ministro della giustizia, la problematica dei tempi lunghi del processo civile e chiedono quali strumenti intenda apprestare il Governo per ovviare a tale inconveniente.

Sempre al Ministro della giustizia è rivolta un'interrogazione della senatrice Poli Bortone (Udc), con la quale si chiede di sapere a quali Comuni siano stati erogati, sino ad oggi, i rimborsi previsti dalla legge n. 392 del 1941 per le somme erogate per i pagamenti del canone di locazione degli immobili adibiti a sede di uffici giudiziari, da quanti anni non vengano effettuati rimborsi agli enti locali sede di uffici giudiziari, a quanto ammonti la somma pregressa di rimborso con riferimento ai Comuni del Mezzogiorno ed entro quanto tempo il Ministero reputi di poter sanare questa situazione che grava sulle casse degli Enti locali in questione.

Attività edilizia libera, il Consiglio dei ministri approva un ddl

Il Consiglio dei ministri ha approvato un disegno di legge, in materia di semplificazione dei rapporti tra Pubblica Amministrazione, cittadini e imprese, che, fra le altre cose, prevede anche l'ampliamento dell'elenco degli interventi edilizi per la cui realizzazione non occorrerà richiedere alcun titolo abilitativo.

Il disegno di legge in questione passa ora all'esame delle Camere, del cui esito sarà dato conto su *Confedilizia notizie*.

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione 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 ottobre	2008 - ottobre	2009	0,2 %	0,150 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

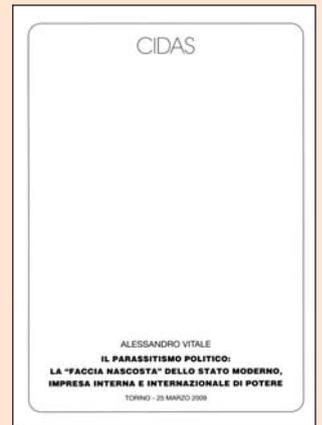
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione maggio	2008 - maggio	2009	0,8 %	0,6 %
Variazione giugno	2008 - giugno	2009	0,6 %	0,4 %
Variazione luglio	2008 - luglio	2009	-0,1 %	-0,075 %
Variazione agosto	2008 - agosto	2009	0,1 %	0,075 %
Variazione settembre	2008 - settembre	2009	0,4 %	0,3 %
Variazione ottobre	2008 - ottobre	2009	0,3 %	0,225 %

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 *Il parassitismo politico: la "faccia nascosta" dello Stato moderno, impresa interna e internazionale di potere* di Alessandro Vitale, ed. CIDAS (Centro Italiano Documentazione Azione Studi) - Torino.

Legami tra uomini

Il parassitismo va inserito nella contrapposizione fra due tipi opposti di relazioni umane: da una parte il rapporto contrattuale, volontario e libero, e dall'altra quello egemonico, coercitivo, non volontario, di sottomissione, ottenuto con la minaccia della violenza. I legami fra gli uomini rientrano sempre in una delle due categorie e non esistono vie di mezzo.

Alessandro Vitale



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

Anno 19
Numero 11

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 dicembre 2009

Il numero di novembre 2009 è stato postalizzato il 23.11.2009