



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Anno 20 - gennaio 2010 - n. 1

Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/04 - DCB Roma

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Anche a noi, farebbe comodo fare business a carico dei proprietari (pag. 2)
- Conferenza organizzativa, messe a fuoco le priorità (3)
- L'inquilina è morosa e non se ne va... (7)
- Vademecum ferie colf (10)
- Per un moderno condominio ci vuole la capacità giuridica (11)
- Bonifica, il tributo fa acqua (11)
- Ascensori ante 1999, verifica straordinaria (14)
- Contratti del condominio, il ruolo dell'amministratore (14)
- Finanziaria 2010, le novità di nostro interesse (16)
- Più costose le cause di condominio e locazione (17)
- Tasso di interesse dal 2010 all'1% (17)
- Criticità paradossali del settore immobiliare (21)
- Stop ai libretti casa grazie al governo (22)
- Costruzioni, nuove norme tecniche (23)
- Quando il portiere lavora la domenica... (31)

NEL 2010 TANTE BATTAGLIE IN DIFESA DELLA PROPRIETÀ ATTENDONO LA CONFEDILIZIA

L'assalto alla casa è proseguito ininterrotto nel 2009. Tutto fa presagire che non si arresterà nel 2010. Troppi interessi convergono nello sfruttare il bene casa, visto come occasione di lucro, ovviamente in nome di nobilissimi scopi (salute, sicurezza, perfino la vita), ovviamente a spese di proprietari di casa e condòmini, ovviamente per far cassa in ogni modo.

La Confedilizia ha fatto fronte agli assalti, spesso isolata, con un lavoro non soltanto esterno e pubblico, ma soprattutto condotto nei luoghi istituzionalmente demandati e sulle persone altrettanto istituzionalmente incaricate: dalle Commissioni parlamentari, agli Uffici legislativi dei Ministeri, da singoli deputati e senatori, alle Regioni. È così riuscita ad evitare che il cosiddetto Piano casa diventasse pretesto per una surrettizia introduzione del libretto casa: il Governo ha impugnato per incostituzionalità le norme che alcune Regioni hanno testardamente voluto approvare per favorire quei professionisti che dal superfluo strumento del libretto casa vorrebbero trarre lavoro buroindotto.

La Confedilizia ha proseguito la lunga battaglia contro le pretese dei Consorzi di bonifica in tema d'imposizione. Non vanno taciuti i risultati conseguiti, come nuove norme regionali che sopprimono del tutto l'imposizione sui proprietari urbani (Sardegna) o ne riducono ampiamente la platea (Veneto), per non dire di molte sentenze favorevoli ai contribuenti vessati, ottenute a tutti i livelli, Cassazione compresa.

Quel che sovente avvilisce è la totale assenza di prospettiva in chi legifera e vuol riformare. È il caso dell'istituto condominiale, che si regge ancora su norme introdotte grazie al lavoro della stessa Confedilizia negli anni trenta del secolo scorso e che è certo necessario rivedere, ma non nella maniera slavata e caotica ad un tempo che si cerca d'imporre. Senza la capacità giuridica, il condominio rimane affittico e privo di futuro: peccato che certa classe politica sia finora rimasta incapace di comprendere le autentiche necessità di milioni di condòmini.

La Confedilizia tante battaglie, non escludendo diretti interventi in sede giudiziaria, le conduce. Sovente è un successo il serbare lo *status quo*, visto quanto le modifiche sarebbero peggiorative. Le battaglie, la Confedilizia le conduce, e le vince, sia per i propri iscritti, sia per tutti quei proprietari, quei condòmini, quegli amministratori condominiali e immobiliari, che preferiscono non aderire, per avvantaggiarsi poi dei risultati che la nostra Organizzazione ottiene. Sarebbe bene che tutti capissero che la capacità di movimento, di realizzazione, di successo dimostrata dalla Confedilizia in favore della proprietà è legata pure ad una sempre più estesa adesione.

Il Presidente incontra Casini

Il Presidente confederale ha incontrato il Segretario dell'UDC, Pierferdinando Casini (che era accompagnato dal sen. Libè e dall'on. Galletti). A Roma ha poi aperto i lavori della nona Conferenza organizzativa della Confedilizia. Sempre nella capitale, ha anche partecipato alle riunioni del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo dell'ABI-Associazione bancaria italiana. E' pure intervenuto al Convegno del Centro studi Confindustria sul tema "Le sfide dei nuovi mercati, tra innovazioni e Paesi emergenti" svoltosi alla Sala Andrea Pininfarina.

190 pagine su *ItaliaOggi* al servizio della proprietà

Questa pagina tocca oggi un traguardo. La Confedilizia la cura su *ItaliaOggi* per la 190° volta, a conferma di una collaborazione che è andata via via rafforzandosi (e aumentando di prestigio). La collaborazione tra un quotidiano economico autorevole, e a incessante e crescente diffusione, e l'organizzazione di riferimento della proprietà immobiliare (anch'essa a incessante aumento di adesioni).

Il crescente successo di questa pagina, come già altra volta scrivevamo, non è un caso. Si è caratterizzata, negli anni, per il suo taglio pratico, di servizio (a dare un segnale, solamente, dell'assistenza che i proprietari di casa, grandi e piccoli indistintamente, trovano presso le nostre associazioni territoriali, diffuse in tutta Italia, realmente e non a nascondere sul piano formale, come per altre associazioni, una presenza ben diversa, in molti casi addirittura inesistente). Altrettanto, la Confedilizia ha dimostrato in più occasioni, in questi anni, la sua vera natura: per la sua forza e autorevolezza, per il suo passato più che centenario, non ha bisogno di business per sopravvivere. A noi, tanto per fare un esempio farebbe comodo (come organizzazione) che i proprietari di casa fossero gravati di un nuovo adempimento, quello del libretto casa, per correre in loro soccorso, con convenzioni con professionisti ecc. Altrettanto, per ascensori, impianti e così via guadagnando... Ma non è la nostra strada, le angherie a carico dei proprietari, sia pure ammantate di belle parole (sicurezza ecc.), le combattiamo, e decisamente, anche a prezzo di essere soli. Ci caratterizziamo in questo e per questo.

Sulla nostra strada di intransigente difesa della proprietà (costi quel che costi) continueremo, finché la proprietà immobiliare continuerà a dimostrarci la sua amicizia determinante. Crediamo nella proprietà e nei suoi valori. La difendiamo per questo, prima ancora che per i suoi aspetti sociali. La difenderemo, ancora, da queste libere pagine di un libero giornale, finché ci sarà concesso di farlo.

Corrado Sforza Fogliani
presidente *Confedilizia*

(da *ITALIAOGGI*, 6.1.'10)

A Napoli corso di formazione sulla valutazione immobiliare

Si è svolto a Napoli - organizzato da Tecnoborsa (società consortile per azioni di cui la Confedilizia è azionista) in collaborazione con il Dipartimento della facoltà di architettura dell'Università "La Sapienza" di Roma - un corso di formazione su "Valutazione immobiliare: criteri e principi applicativi".

Nell'ambito del corso, il Vicepresidente confederale Pizzolla ha svolto una relazione sulla legislazione in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

La finalità del corso è stata quella di fornire ai partecipanti una sintetica panoramica circa strumenti e vincoli di natura normativa del mercato immobiliare ai fini della elaborazione di valutazioni in linea con i moderni standard armonizzati, come definiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (alla cui elaborazione e al cui aggiornamento la Confedilizia collabora).

Autunno 2009, quotazioni

Consulente immobiliare (n. 850/'09) pubblica le quotazioni immobiliari (compravendite e locazioni) dell'autunno 2009. Comuni di provincia e 1200 comuni non capoluogo di provincia.

Delibere Ici entro il 30 aprile

Il Ministero dell'Interno - con decreto 17.12.'09 - ha differito al 30.4.'10 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2010 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno.

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della stessa norma - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 aprile, hanno effetto dall'1.1.'10.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Banchiere e bancario

A volte, nel comune parlare, si fa confusione tra il "banchiere" e il "bancario". Tuttavia la differenza è sostanziale. E' definito "banchiere" chi è proprietario, grande azionista o amministratore di una banca, mentre è chiamato "bancario" chi di una banca è dipendente.

Bersani, pentito sull'Ici

Il Segretario nazionale del Pd Pier Luigi Bersani ha duramente criticato, in un suo intervento, l'abolizione dell'Ici operata per le prime case (e neppure per tutte le prime case, aggiungiamo noi) dal Governo Berlusconi. "Sull'Ici qualche responsabilità - ha detto - ce l'abbiamo anche noi: questa idea balorda l'abbiamo introdotta noi e forse non lo dovevamo fare".

Love story e regole condominiali

La modella si sposa con il portiere e il condominio la vuole sfrattare per «violazione delle regole di buon comportamento». Accade al 340 East della 74ª Strada, un'elegante palazzina di dodici piani nell'esclusivo Upper East Side dove Christina Ambers, 36 anni, qualche anno fa ha acquistato un appartamento. E lì, dal 2008, convive con il marito Angel Rotgers, di quattro anni più giovane. Il problema nasce dal fatto che Rotgers era uno dei portieri dell'edificio e che, in base alle regole del condominio, appena si era saputo della relazione con l'inquilina era stato licenziato.

Ambers, i cui piedi e mani figurano negli spot di Revlon e Coach, poco dopo ricevette un'intimazione del condominio a non far vivere l'ex portiere nell'appartamento. E' stato a quel punto che è iniziata la guerra legale. Gli avvocati di lei difendono il diritto di «convivere con il marito», mentre quelli del condominio si basano sui regolamenti interni che impediscono ai dipendenti, ex o meno, di risiedere nello sta-

Condizione umana

Bastiat era un osservatore acuto della condizione umana e si rendeva conto che la gente di tutte le classi è contenta di usare l'organizzazione dello Stato se può farlo liberamente, per fare il proprio tornaconto, invece di farsi strada nel mondo con onestà.

Ron Paul

bile. Lo scontro è stato portato al tribunale di Manhattan: la modella chiede dieci milioni di dollari di danni, il condominio pretende la sua espulsione.

In attesa che il giudice prenda una decisione, nella «coop» (un tipo di condominio dove i proprietari hanno il diritto di veto su chi acquista un appartamento) succede di tutto. Tanto per cominciare - ha scritto *La stampa* (21.11.'09) - Christina e Angel non ricevono più posta né pacchi perché i portieri hanno ricevuto l'ordine di non consegnare loro più nulla. Gli stessi portieri si rifiutano di chiamare un taxi quando escono - anche se diluvia - e, quando nel loro appartamento si è verificata una perdita d'acqua, il «super», il capo dei dipendenti, si è rifiutato di ripararla con il risultato di rendere alcune stanze inagibili.

Riforme condivise?

Riforme condivise? Gran chiacchiericcio, in merito. Ma se c'era una riforma condivisa, era quella della cedolare secca. Favorevoli maggioranza e opposizione. Contrari si sono dichiarati solo i burocrati e il presidente dei commercialisti, dott. Siciliotti: categorie, cioè, che sulle complicazioni ci marciano. Ma la "riforma condivisa" non si è fatta. Per meschine gelosie (nevratiche) di primazia, nel Governo. E allora?!

ULTIMO MINUTO

Proroga sfratti

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, apprendiamo da un dispaccio dell'Ansa che il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio dott. Gianni Letta avrebbe assicurato il sindaco di Napoli Rosa Iervolino che "la proroga degli sfratti si farà". Quest'ultima, com'è noto, è infatti scaduta col 31 dicembre scorso.

Il Presidente confederale ha immediatamente replicato, con una dichiarazione e sempre all'Ansa, nella quale ha tra l'altro parlato di "ricorrente liturgia della proroga". "La notizia – ha ironicamente proseguito il nostro Presidente – è veramente strabiliante, per la sua eccezionalità. Sarà infatti la 25ma proroga a far tempo dal solo 1978 (quasi una all'anno, dunque), a far tempo – cioè – dal varo di quella legge dell'equo canone che, secondo la Corte costituzionale, sarebbe stato l'ultimo anello vincolistico del settore. Trent'anni spesi davvero bene – così il Presidente confederale ha concluso la sua dichiarazione, proseguendo nell'impostazione ironica della stessa – per dimostrare la capacità della politica di risolvere i problemi, e spesi altrettanto bene – da tutti i movimenti e partiti politici, senza distinzione alcuna – per difendere i costituzionali principi di proprietà e libertà".

Piano casa in altre Regioni

Anche la Campania e il Molise hanno approvato il Piano casa (cfr. *Cn* nov. '09). All'appello mancano, quindi, solo la Calabria e la Sicilia. Fa (costante) eccezione la Provincia autonoma di Trento, che ha deciso di non adottare alcun Piano.

Nona Conferenza organizzativa, messe a fuoco le priorità per le Associazioni

Anche la nona Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia – svoltasi in dicembre a Roma – è stata il luogo di confronto delle Associazioni territoriali (fra loro stesse e con la Sede centrale) per mettere a fuoco le priorità per il nuovo anno nella scelta delle azioni da svolgere.

In questo spirito ha svolto la sua relazione introduttiva il Presidente confederale, che all'analisi sul momento attraversato dal mondo immobiliare – bisognoso di politiche coraggiose da parte del Governo – ha affiancato la sottolineatura dei punti di forza, delle carenze e delle opportunità dell'attività operativa delle Associazioni territoriali.

La Conferenza – alla quale il nuovo Presidente della Fiaip, Paolo Righi, ha portato il convinto saluto della Federazione degli agenti immobiliari, aderente alla Confedilizia – si è incentrata sui principali temi del momento, introdotti dal Segretario generale e contraddistinti anche quest'anno da un proficuo scambio di idee tra i partecipanti alla Conferenza.

Il primo argomento trattato è stato quello del settore fotovoltai-co, di cui l'avv. Pier Paolo Bosso ha illustrato le notevoli potenzialità nell'ottica dello sviluppo delle Associazioni, anticipando anche i possibili contenuti di specifici accordi fra la Confedilizia e il Gse-Gestore servizi energetici.

Successivamente, l'avv. Paolo Scalettari ha illustrato i contenuti e le opportunità di una nuova iniziativa suggerita alle Associazioni dalla Sede centrale, quella dell'organizzazione di un servizio di consulenza e assistenza dedicato ai proprietari di immobili situati all'estero.

Si è poi parlato di Piani casa regionali: una relazione dell'avv. Carlo del Torre ha dato conto dell'attività svolta in sede territoriale con l'organizzazione di incontri e convegni sul tema, sottolineando anche la necessità che le Associazioni si attrezzino al meglio per fornire ai proprietari di casa interessati ogni assistenza sia dal punto di vista giuridico sia dal punto di vista tecnico.

Occasione di vivo interesse fra i presenti è stata anche la trattazione – da parte dell'avv. Vincenzo Nisini (Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del Centro studi del Coram) e del rag. Fausto Cirelli (Presidente del Coram) – dell'argomento relativo all'attività dei Registri amministratori costituiti presso le Associazioni, così come del Registro nazionale.

Altro approfondimento di grande interesse è stato quello del Servizio Garanzia Affitto, che ha visto ancora l'avv. Bosso riferire in particolare circa le riunioni effettuate e quelle in preparazione tra i Capi Area di Intesa San Paolo e i responsabili delle Associazioni territoriali.

Facendo seguito ad una recente circolare trasmessa dalla Segreteria generale, si è inoltre parlato di conciliazione delle controversie locative e condominiali, rimarcandosi la necessità di un forte sviluppo – in vista dell'approvazione di un provvedimento in materia del governo – delle procedure allo scopo da tempo messe a disposizione delle Associazioni dalla Sede centrale.

Nell'ultima parte della Conferenza, il Segretario generale si è soffermato su altri temi di diretto interesse delle Associazioni: dagli obblighi di certificazione energetica al diritto al rimborso relativo a tariffa rifiuti e tariffa di depurazione; dall'utilizzo dei crediti formativi agli interventi da svolgere per contrastare la crescente morosità nei condomini.



Niente agevolazioni per gli immobili storici oggetto dell'impresa

"I canoni prodotti dalla locazione di immobili riconosciuti di interesse storico o artistico (...) che siano oggetto dell'impresa, ne rappresentano i ricavi che concorrono alla determinazione del reddito d'impresa secondo le norme che lo disciplinano, senza che sia applicabile la regola di cui alla l. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2".

Questo il principio di diritto affermato dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 26343 del 16.12.'09.

Al proposito, si segnala l'analogo parere espresso dall'Agenzia delle entrate nella Risoluzione n. 99/E del 3.8.'06, nella quale veniva affermato come il criterio catastale di determinazione del reddito per gli immobili di interesse storico-artistico possa trovare applicazione all'interno delle norme che disciplinano il reddito d'impresa esclusivamente nel caso degli immobili cosiddetti "patrimoniali" e non anche relativamente ad immobili che rappresentino beni merce o strumentali per l'esercizio dell'impresa (cfr. *Cn* sett. '06).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari per il 2010

La formazione permanente degli amministratori immobiliari iscritti al Registro nazionale Confedilizia continua ad essere il valore aggiunto offerto dal Coram e, per questo motivo, nonostante si sia da poco concluso il ciclo dei seminari dell'anno 2009, già si riparte con la programmazione degli eventi formativi del 2010.

Numerose sono state le richieste pervenute al Responsabile del Centro studi del Coram, avv. Vincenzo Nasini, da parte delle Associazioni territoriali della Confederazione, per poter organizzare un seminario. Quest'anno si passerà dai consueti quattro appuntamenti a cinque. (cfr tabella).

Venerdì 24 settembre	LA SPEZIA
Venerdì 1 ottobre	ROVERETO
Venerdì 15 ottobre	PESCARA
Venerdì 12 novembre	AREZZO
Venerdì 26 novembre	PALERMO

Maggiori dettagli sugli argomenti che verranno trattati e sull'indicazione esatta dei luoghi in cui si svolgeranno i seminari verranno comunicati successivamente.



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

Attenti alle truffe

L'Anbba avverte di stare attenti ad alcune "potenziali truffe". In particolare, bisogna essere molto prudenti (e quindi fare tutte le verifiche necessarie) a telefonate di sedicenti funzionari dell'Ufficio Iva che comunicano di aver selezionato la struttura, in un sorteggio a campione, per uno studio o sondaggio annuale. Di solito, il "funzionario" in questione, per perfezionare l'iscrizione della struttura al sondaggio, richiede un pagamento, tramite bollettino postale, di una specifica somma. Nella maggioranza dei casi, il presunto funzionario, alla richiesta di un recapito o di un nominativo, non dà risposta o interrompe la comunicazione. Altri fenomeni simili riguardano contatti di presunti incaricati del Sindacato di Polizia, della Guardia di Finanza o dell'Arma dei Carabinieri, che propongono fittizi abbonamenti a pubblicazioni periodiche.

Iniziano i corsi 2010 sul B&B

Anche nel 2010 continua l'attività dell'Anbba volta a far conoscere e diffondere l'istituto del B&B. Sono stati, infatti, organizzati i corsi di formazione per nuovi gestori a Venezia (30.1.'10), Roma (30.1.'10) e Milano (5.2.'10).

Per iscrizione, costi e programma completo del corso è sufficiente collegarsi alla sezione "Corsi e Consulenze" del sito Anbba (www.anbba.it).

Xª Conferenza Ciset-Banca d'Italia sul turismo

Si è svolta a Venezia, presso l'Auditorium S. Margherita, la decima Conferenza organizzata dal Ciset e dalla Banca d'Italia, intitolata "L'Italia e il turismo internazionale. Risultati e tendenze per incoming e outgoing nel 2008-2009". All'interessante manifestazione è intervenuto il Presidente dell'Anbba, dott. Stefano Calandra.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mercato immobiliare, cauto ottimismo

"Per gli agenti immobiliari - ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip - si può affermare che è iniziata una «piccola ripresa» ed è terminata la contrazione delle transazioni e la diminuzione del calo dei valori di compravendita, in particolare per le abitazioni di pregio e nelle zone di maggior valore. Il calo dei prezzi registrato nel mercato immobiliare non è peraltro ancora stato accompagnato da misure legislative per il rilancio del mercato degli affitti o da detrazioni fiscali per chi vuole investire nel mattone come bene di rifugio".

L'Ufficio Studi Fiaip - che ha presentato il Rapporto relativo all'andamento del mercato nel 2009 - ritiene che la ripresa del mercato immobiliare nel 2010 resta ancora condizionata alla espansione dell'economia e del credito, all'andamento della occupazione, alle aspettative di nuove norme legislative a favore dell'accesso alla casa, agli sgravi e alla riduzione della forte imposizione fiscale sui redditi degli immobili.

Osservando i dati rilevati, si evidenzia per il 2010 la tendenza ad un mercato stabile, con un lieve recupero nel numero delle compravendite e delle locazioni, in particolare per l'uso abitativo, con particolare interesse per le zone centrali e di pregio, mentre per le zone periferiche o semicentrali il mercato si prevede sostanzialmente inalterato.

I dati raccolti dall'Ufficio Studi Fiaip evidenziano per il 2010 l'aumento dei tempi di vendita, anche se molti operatori prevedono per quest'anno un mercato sostanzialmente stazionario relativamente ai tempi di conclusione dei contratti di compravendita. Per le locazioni, l'Osservatorio indica per il 2010 una tendenza verso un limitato aumento dei contratti. Sui tempi di conclusione delle locazioni, si rileva una previsione di mercato stazionaria, per tutte le zone.

Secondo Luciano Passuti, Responsabile dell'Osservatorio Immobiliare Urbano, "la situazione congiunturale, il quadro economico e la recessione incideranno sostanzialmente sull'andamento del mercato immobiliare del 2010". "La criticità del sistema finanziario - ha sottolineato Passuti - e le difficoltà nella erogazione del credito influenzeranno la ripresa del mercato delle compravendite e lo stesso sistema occupazionale, che per ora sembra non si aggravi nel nostro Paese, inciderà sulla ripresa del mercato, così come la fiducia degli investitori".

Per Fiaip le politiche per la casa, gli incentivi e gli sgravi fiscali non hanno ancora trovato conferma da parte del legislatore nonostante fossero stati annunciati come elementi anticongiunturali, anche da esponenti del Governo.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Comitato direttivo a Bruxelles

A Bruxelles si è tenuta una riunione del Comitato direttivo dell'Epfi, nel corso della quale il Direttore generale della Federazione, Michael MacBrien, ha illustrato le numerose proposte normative, con un impatto diretto sul settore immobiliare, che vedranno la luce nel 2010.

Si partirà con la revisione della Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, che ha visto l'esecutivo dell'Epfi impegnato per evitare ulteriori oneri per il mondo immobiliare e che dovrebbe essere definitivamente approvata nei primi mesi del 2010. E' previsto poi il varo della Direttiva sull'eguale trattamento delle persone (cfr. Cn nov. '09), nonché di quella sulle forme alternative di fondi di investimento.

Il Segretariato ha informato di avere preso contatti con l'European banking federation, per intavolare trattative in merito al regolamento, allo studio delle Istituzioni dell'Unione, volto a disciplinare l'accesso al credito per l'acquisto degli immobili. Con tale regolamento si intende limitare al 40% del valore dell'immobile la concessione di un mutuo, cosa che andrebbe a penalizzare in particolare le giovani generazioni che intendano acquistare una casa.

I prossimi appuntamenti della Federazione prevedono due riunioni del Comitato direttivo, a Bruxelles il 9 e il 10 febbraio e a Madrid il 18 e il 19 maggio, (nella capitale spagnola si svolgerà anche l'Assemblea generale annuale).

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Seminario di aggiornamento sull'immobiliare

Si è svolto il consueto Seminario Aspesi di aggiornamento in materia immobiliare, aperto dal Presidente Federico Filippo Oriana.

Gli interventi succedutisi hanno riguardato, in particolare: l'andamento del mercato immobiliare – relativamente sia alle compravendite sia alle locazioni – e le previsioni per il futuro; la fiscalità dei trasferimenti immobiliari; il controllo e la gestione dei costi di costruzione; le novità in materia urbanistica.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria: tabella riepilogativa

Come già segnalato (cfr. *Cn* dic. '09), si ricorda che entro il 31 gennaio coloro che sono già iscritti all'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici, devono corrispondere il relativo premio annuo di 12,91 euro. Coloro che, invece, matureranno i requisiti nel corso del 2010, dovranno corrispondere il premio (comunque per l'intero, in quanto lo stesso non è frazionabile) all'atto dell'insorgenza dell'obbligo (si veda in proposito la tabella riepilogativa sottostante). Chi non si iscrive all'assicurazione obbligatoria non è coperto dalla stessa in caso di eventuali infortuni ed è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dalla legge pari ad un importo aggiuntivo non superiore all'entità del premio.

ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA CASALINGHE Anno 2010

Iscritti 2009	Il 31 gennaio 2010 è il termine entro il quale si deve effettuare il versamento annuale di euro 12,91.
Iscritti 2009 esonerati dal pagamento*	Non sono soggetti ad alcun adempimento, essendo il rinnovo per il 2010 automatico.
Assicurabili 2010	Coloro che nel corso del 2010 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite la corresponsione del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

* Gli iscritti all'assicurazione - esonerati dalla corresponsione del premio in quanto titolari di un reddito lordo fino a euro 4.648,11 l'anno e appartenenti ad un nucleo familiare con reddito complessivo lordo fino a euro 9.296,22 - nel caso in cui vengano meno i requisiti di reddito anzidetti o quelli soggettivi devono farne apposita denuncia all'Inail entro i successivi trenta giorni e - se del caso - debbono provvedere al pagamento del premio.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione Trasformazione dell'assegnazione in locazione Presupposti

L'art. 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513 accorda all'assegnatario di un immobile di edilizia economica e popolare, il cui reddito superi le soglie ivi previste, il diritto di continuare a godere dell'abitazione, a condizione che corrisponda un canone determinato ai sen-

si della legge 27 luglio 1978, n. 592 (c.d. "equo canone"). Tale previsione tuttavia non subordina affatto la corresponsione del canone così determinato ad un previo accordo tra le parti, che si ponga quale fonte del nuovo rapporto locatizio, ma si limita a disciplinare il modulo procedimentale che l'interessato deve seguire per ottenere la conversione del rapporto con l'ente gestore in un ordinario rapporto locatizio di diritto comune. Da ciò consegue che il conduttore è tenuto *ipso iure* a corrispondere il nuovo canone, senza alcuna necessità della formale stipula di un nuovo contratto.

*Cass. Civ., sez. III, 30 aprile 2009, n. 10100, Cappai c. Ater Srl.

Edilizia popolare ed economica Cessione di proprietà Provvedimento di autorizzazione della Regione Fase successiva

In materia di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 204 del 2004, che ha dichiarato la parziale incostituzionalità dell'art. 35 del D.L.vo n. 80 del 1998, come sostituito dall'art. 7, lett. a), della legge n. 205 del 2000, sussiste la giurisdizione del giudice ordinario per tutte le controversie attinenti alla fase successiva al provvedimento di autorizzazione da parte della Regione, su richiesta dell'interessato, del trasferimento in proprietà all'assegnatario dell'alloggio, giacché nell'ambito di detta fase gli assegnatari hanno un diritto soggettivo perfetto, di carattere personale, alla cessione, alle condizioni stabilite dalla legge, mentre la P.A. non ha alcun potere discrezionale al riguardo, essendo i successivi adempimenti atti dovuti e costituendo l'atto di cessione un negozio di diritto privato. Ne consegue che appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia avente ad oggetto il colpevole ritardo nella procedura di stipulazione dei contratti di cessione degli alloggi, rispetto alla quale manca qualsiasi valutazione discrezionale della P.A.

*Cass. Civ., sez. un., 9 luglio 2009, n. 16094, Saivezzo c. Az. Territoriale Edil. Residenziale Prov. ed altri.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Guida generale degli Archivi di Stato italiani implementata dal 2010

La Guida generale degli Archivi di Stato italiani – presente sul sito della Direzione generale per gli archivi e contenente informazioni sui fondi archivistici conservati presso l'Archivio centrale dello Stato e gli Archivi di Stato istituiti in ogni capoluogo di provincia (con le eventuali Sezioni dipendenti) – verrà implementata con "l'immissione dell'intero patrimonio informativo entro la prima metà del 2010". Ad oggi, infatti, la Guida contiene dati relativi a tutto il periodo preunitario su scala nazionale.

Agenda 2010

La Direzione generale per gli Archivi del Ministero per i Beni e le Attività culturali dedica l'agenda per il 2010 alla moda: per sottolineare l'importanza nel settore del made in Italy e – in special modo – per evidenziare che gli archivi per la storia della moda, al pari di altre tipologie di archivi privati, corrono seri rischi di dispersione nel nostro Paese (come sottolineano – nelle loro introduzioni – il Direttore generale Luciano Scala e la Dirigente del Servizio Studi e ricerca Patrizia Ferrara). La pubblicazione è a cura di Elena Lume e Maria Teresa Piano Mortari. Coordinamento scientifico di Patrizia Ferrara. Hanno collaborato: per i testi, Giulia Barrera; per le immagini, Giancarlo Buzzanca e Giuliano Granati.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

La giurisprudenza smentisce l'Agenzia delle entrate

Alcune recenti sentenze pronunciate da Commissioni tributarie provinciali, in disaccordo con le tesi sostenute dall'Agenzia delle entrate circa il regime impositivo da applicare al trust, affermano come debba essere riconsiderata la natura del trasferimento dei beni dal disponente (settlor) al trustee, in virtù dell'atto istitutivo del trust stesso.

L'Agenzia delle entrate, con la circolare 22.1.'08, n. 3/E, ha sostenuto la tesi secondo la quale, se la segregazione di beni in trust integra un atto di liberalità, sarà coerente sottoporlo alla reintrodotta imposta sulle donazioni.

Sebbene su questa posizione si fosse già attestata una parte (minoritaria) della dottrina antecedente alla soppressione di tale imposta, la tesi dottrinale maggiormente accolta era comunque del parere di escludere la sottoposizione del trasferimento in esame all'imposta sulle donazioni. Infatti, anche a seguito della reintroduzione del tributo, la dottrina maggioritaria fece notare la poca aderenza della fattispecie considerata dalla norma con gli atti di trasferimento di beni in trust poiché in Italia vige il principio della tassazione degli atti cosiddetti di liberalità che producono l'arricchimento del donatario.

Il settlor, disponendo che il trust fund sia utilizzato per scopi e secondo modalità precisamente indicate nel trust deed, non agisce certo perché mosso da animus donandi verso il trustee, e la Commissione tributaria provinciale di Treviso, con sentenza 30.4.'09, ha dichiarato così che l'effetto traslativo rilevante per l'imposizione indiretta in un trust di garanzia non si realizza al momento del trasferimento dei beni al trustee, ma in quello della conclusione della vicenda e secondo l'esito conseguito.

Solo eventualmente si potrebbero ipotizzare diversi regimi impositivi a seconda delle differenti tipologie di trusts. Le più recenti pronunce propendono, infatti, per l'applicabilità dell'imposta di registro in misura fissa e tale soluzione andrà evidentemente ad agevolare le operazioni di istituzione di trust, vista l'applicazione di un'imposta pari ad euro 168.

Una sentenza della Commissione tributaria provinciale di Caserta, dell'11.6.'09, ha dichiarato non dovuta l'imposta sulle successioni e donazioni sul trasferimento di beni immobili al trustee di un trust istituito da una società di capitali, i cui beneficiari risultano sottoposti a condizione sospensiva; il presupposto impositivo si verificherà solo quando il trustee trasferirà il fondo ai beneficiari che sino a quel momento non saranno titolari di alcun diritto soggettivo bensì di un'aspettativa di diritto.

Infine, secondo quanto affermato da una recente pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Bologna del 30.10.'09, l'atto istitutivo di trust non può dar luogo all'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni, ma va registrato con il pagamento dell'imposta in misura fissa.

Possiamo quindi augurarci che tali sentenze portino ad un ripensamento, da parte dell'Agenzia delle entrate, sul regime impositivo dei trusts; l'applicazione dell'imposta di registro, in misura fissa, risulta assai più conveniente e ragionevole rispetto all'assoggettamento all'imposta sulle successioni e donazioni che, in base al grado di parentela, può prevedere l'applicazione di un'aliquota pari anche all'8%.

cessazione del rapporto, con l'obbligo conseguente di provvedere al versamento dei contributi per l'intero periodo di sussistenza del rapporto di lavoro. Ciò consentirà al lavoratore di richiedere il rilascio di un permesso di soggiorno semestrale per attesa occupazionale.

Attraverso tali adempimenti si otterrà l'estinzione dei reati e degli illeciti amministrativi legati alla violazione delle norme sull'ingresso ed il soggiorno sul territorio nazionale, prevista dai commi 8 e 9 dell'art. 1-ter della legge n. 102/2009.

Qualora il lavoratore si renda irreperibile, tale risultato sarà comunque conseguito dal datore di lavoro, purché questi confermi di avere assolto all'obbligo di informare il lavoratore circa la necessità di presentarsi alla convocazione presso lo Sportello Unico per completare la procedura di emersione del rapporto di lavoro cessato.

Nella circolare è precisato che, in attesa della convocazione da parte dello Sportello Unico per l'Immigrazione, i lavoratori extracomunitari in corso di regolarizzazione non possono essere assunti da un datore di lavoro diverso da quello che ha presentato la domanda di emersione per il rapporto di lavoro interrotto.

Badandum 2010

È in vendita nelle edicole, insieme con il *Corriere della Sera*, l'agenda "Badandum 2010", alla cui redazione ha collaborato anche Assindatcolf.

L'agenda rappresenta un utile strumento sia per i datori di lavoro che per i lavoratori che si trovano ad affrontare numerose incombenze e lungaggini burocratiche; di qui la volontà di offrire a tutti un valido ed istruttivo aiuto per orientarsi nelle questioni attinenti il settore dei servizi di assistenza alla persona: vi sono, infatti, elencati tutti gli adempimenti, le scadenze, gli oneri, gli obblighi, i diritti ed i doveri per guidare entrambe le parti al fine di una più corretta ed armoniosa gestione del rapporto di lavoro domestico.

Regime transitorio 2010 per cittadini bulgari e rumeni

Per i cittadini bulgari e rumeni rimane immutato il regime transitorio per l'accesso al mercato del lavoro, che dovrà avvenire tramite presentazione di richiesta di nulla osta allo Sportello Unico per l'immigrazione.

Tale regime transitorio non si applica, come in passato, al settore domestico e di assistenza alla persona, nel quale i suddetti cittadini potranno essere assunti presentando la seguente documentazione: codice fiscale italiano, valido documento di identità e attestazione della regolarità del soggiorno.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Accordo per la sospensione dei mutui

E' stato siglato - tra l'ABI - Associazione bancaria e 13 associazioni dei consumatori, fra cui Assoutenti - un accordo per la sospensione del rimborso dei mutui nei confronti dei nuclei familiari in difficoltà.

La misura rappresenta una soluzione analoga a quella attivata con l'"Avviso comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese nei confronti del sistema creditizio", firmato anche da Confedilizia (cfr. Cn sett. '09).

L'Accordo prevede la sospensione del rimborso delle rate di mutuo per almeno 12 mesi:

- per i mutui di importo fino a 150.000 euro accesi per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale;
- nei confronti dei clienti con un reddito imponibile fino a 40.000 euro annui che hanno subito, o subiranno, nel biennio 2009 e 2010 eventi particolarmente negativi (come: perdita dell'occupazione, insofferenza di condizioni di non autosufficienza, ingresso in cassa integrazione). La misura si applica anche nei confronti dei clienti che presentano ritardi nei pagamenti fino a 180 giorni consecutivi.

La lista delle banche aderenti, con le relative condizioni applicate, verrà pubblicata sul sito Internet dell'Abi (www.abi.it), dove sarà anche possibile scaricare il fac-simile del modulo di richiesta di sospensione da parte del cliente. La stessa lista sarà inoltre distribuita presso le filiali delle banche aderenti.

La richiesta alle banche di sospensione dei mutui potrà essere effettuata a partire dal 1° febbraio 2010.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Precisazioni dal Ministero dell'interno

Il Ministero dell'Interno, con la circolare n. 7950 del 7.12.'09, ha introdotto rilevanti novità in merito alla possibilità di interrompere un rapporto di lavoro domestico per il quale era stata presentata domanda di emersione ai sensi della legge n. 102/'09.

Il Ministero precisa che, nel caso in questione, è necessario completare la procedura presso lo Sportello Unico per l'Immigrazione e sottoscrivere ugualmente il contratto di soggiorno per il periodo relativo all'effettivo impiego del lavoratore. Si deve effettuare, contestualmente, la comunicazione all'Inps dell'assunzione e della



PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatgolf.
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Della Vite, 32 - 00186 Roma;
- si può telefonare al numero verde: **800.162.261**;
- si può inviare un fax al numero: **06.69.79.71.07**;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: **nazionale@assindatgolf.it**
- si può consultare il nostro sito internet: **www.assindatgolf.it**

Fame e pranzi di gala

A Roma la passerella della Fao: 187 delegazioni, 40 capi di stato, 20 alberghi di gran lusso prenotati per almeno 4 giorni, 3.500 persone al seguito, cene e pranzi di gala, le vallette di Gheddafi. Non si capisce a quale scopo: shopping in centro, la passerella mediatica è perfetta. A quanto ammonterà la spesa di questi personaggi che discutono della "fame nel mondo", ma che sembrano stiano a un festival? Non dico di non fare questi congressi, ma con lo stesso importo si sarebbero potuti fornire 50 milioni di panini imbottiti ai bambini dell'Africa: sarà poco per noi, ma non è poca cosa per quei bambini. Ne muore di fame uno ogni 5 secondi. Dobbiamo abituarci a risolvere i problemi del mondo con il minor chiasso possibile e razionalizzando al massimo le risorse e non amplificando al massimo gli eventi pubblicitari che girano intorno a tutto ciò. Questo comportamento serve soltanto ad alimentare speranze, con l'appoggio dei media, che però vengono puntualmente disattese dagli stessi leader.

Lettera firmata

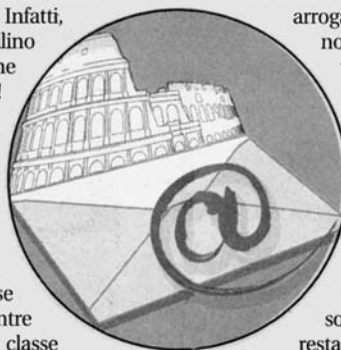
da 24Ore 20.11.'09

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

L'inquilina è morosa e non se ne va A pagarne le spese è solo il proprietario

Da circa un anno, cioè dal momento in cui ho dato in affitto un mio appartamento, con regolare contratto registrato, ho iniziato a fra fronte ad una situazione che, a conti fatti, mi sta facendo perdere energie e mi sta svuotando le tasche. Infatti, purtroppo, incappare in un inquilino moroso è una vera disgrazia e me ne sto accorgendo a mie spese! Facendo dei conti, deduco che: dopo avere anticipato cioè regalato alla mia carissima inquilina morosa, spese condominiali e di riscaldamento; dopo aver pagato Ici ed Irpef sull'immobile in questione, il padrone di casa perde l'affitto, paga le spese legali per lo sfratto e le tasse, mentre l'inquilino inadempiente, quale classe sociale debole, non ha nulla per e da risarcire. Quindi medito e dico: in tal caso, cioè in quello di morosità, ad essere il più forte, non è il proprietario, come si vuole far credere, ma l'inquilino. Perché diciamo la verità: quanto si guadagna senza pagare? In più, cosa dovrei fare quando l'intestataria del



contratto non si fa mai viva, né di giorno che di notte, né quando c'è da pagare l'affitto? Cosa dovrei pensare quando al posto dell'intestataria del contratto, ad abitare la casa è una sua familiare che, con arroganza, accampa diritti che, per legge, non ha? Per una volta, cara direzione, voglio andare contro corrente e dire che non tutti gli inquilini morosi sono povere persone. A volte conducono una seconda vita fatta di auto di lusso, vestiti di marca, ricatti morali e menzogne dette ad assistenti sociali, avvocati e soprattutto a tutti quei proprietari che quell'immobile se lo sono sudato, lavorando da persone oneste. Cara redazione, non mi resta che sperare che almeno l'ufficiale giudiziario, o chi per lui, non venga troppo tardi ad eseguire lo sfratto esecutivo, perché da proprietaria che sono, dato che il tempo è denaro in caso di morosità, per continuare a pagare i debiti degli altri, sto per diventare nullatenente.

Alessia C.

da Libero 14.11.'09

Uomini d'affari

Io non dico che gli uomini d'affari in quanto classe sono disonesti o malvagi, dal momento che non credo nella costruzione di generalizzazioni pregiudiziali su nessun gruppo. Sto solo dicendo che, proprio come chiunque altro, anch'essi sono favorevoli all'intervento del governo per il loro interesse.

Ron Paul

Sciopero a Bruxelles

L'eurocasta in piazza per avere l'aumento

I funzionari Ue vogliono il ritocco sui centomila euro di paga

I costi delle istituzioni

PARLAMENTO EUROPEO: 1,53 miliardi

Un'unica istituzione e tre sedi di lavoro. Sono questi i segni particolari del Parlamento europeo. +22% il costo in cinque anni

COMMISSIONE UE: 3,6 miliardi

È la Commissione Ue, il "Guardiano dei Trattati", com'è definita in gergo, l'istituzione più costosa. Oltre 25.000 dipendenti

CORTE DI GIUSTIZIA UE: 314,9 milioni

Raddoppio del personale e forte accelerazione della spesa. È l'effetto dell'allargamento ad Est sulla Corte di Giustizia Ue del Lussemburgo. 2.005 dipendenti

CONSIGLIO UE: 602,9 milioni

Crescita dei costi più contenuta negli ultimi cinque anni. 3.200 i dipendenti

P&G/L



da Libero 12.12.'09

Confedilizia: l'immobiliare attende una politica

“Un rilevante ritorno di attenzione per l'immobiliare è prevedibile per la seconda metà dell'anno prossimo, in una con la ripresa dell'inflazione, ormai data per certa dagli osservatori appunto per tale periodo. Ma, per quell'appuntamento, l'Italia non ha ancora una politica che non intralci la ripresa nel settore e, anzi, la valorizzi”.

Lo ha affermato il Presidente confederale, parlando ai quadri dirigenti dell'Organizzazione della proprietà immobiliare riuniti a Roma per la nona Conferenza organizzativa nazionale.

“L'Italia – ha detto ancora il Presidente – non ha oggi una politica per l'immobiliare. La vicenda della cedolare secca è sotto gli occhi pietosi di tutti. Gli assalti alla «diligenza» dei risparmiatori dell'edilizia si susseguono ad un ritmo al quale la nostra organizzazione fa sempre più fatica a tener testa: dalla polizza anticalamità obbligatoria ai ripetuti tentativi regionali di dar vita al famigerato «libretto casa», alla tassa occulta per una manutenzione straordinaria degli ascensori. Intanto, si pagano le tasse anche su redditi locativi non percepiti; si pagano tasse sugli immobili sfitti; si paga l'Ici anche su immobili inutilizzabili; si pagano i Consorzi di bonifica (che pretendono di svolgere funzioni ambientali e servizi fognari) e contemporaneamente si paga il tributo ecologico alle Province e l'apposita tariffa ai gestori dei servizi di fognatura; si pagano aliquote Ici bestialmente alte per le seconde case perché non si è nei relativi Comuni neppure ammessi al voto; le imprese che locano non deducono (o quasi) le spese, e insufficiente è la relativa deduzione anche per i singoli. In presenza di un Fisco come questo (che non merita alcun rispetto, tantomeno morale), fa capolino in Senato – ha continuato Sforza Fogliani – una riforma del condominio che non ha anima e che triplicherà il contenzioso. All'orizzonte, ancora, fa capolino la scadenza a fine anno del blocco sfratti ed è facile prevedere che anche con questo Governo assisteremo all'ennesimo irresponsabile rinnovo di un patto scellerato che si ripeterà per la 25a volta a far tempo dal solo 1978 (quasi un blocco all'anno ...). L'immobiliare, dunque, attende una politica, solo una politica (per affrontare in modo adeguato i tempi che verranno). Invece – ha concluso il Presidente della Confedilizia – regna il vuoto assoluto”.

Polizza anticalamità, Confedilizia risponde a Bertolaso

“L'assicurazione obbligatoria per le case non andrà avanti, perché viene vissuta come una tassa per gli italiani. E' un'assicurazione sulla vita di tutti gli italiani, nel futuro dovrà essere adottata. Questa norma non ci sarà durante la mia gestione, ma è solo una questione di tempo”.

Queste le dichiarazioni del Capo della Protezione civile nonché Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Guido Bertolaso (che conserverà l'incarico della Protezione civile ancora per un anno), in un'intervista a Radio 24 ripresa dall'Ansa.

Immediata la replica del Presidente confederale, che ha così dichiarato: “Il Sottosegretario Bertolaso, anziché fare profezie su un futuro che ci obbliga a scongiurare, dovrebbe spiegare perché mai l'assicurazione obbligatoria contro le calamità naturali non possa essere giudicata come una tassa bella e buona (anzi, come una doppia tassa) fino a che condomini e proprietari di casa dovranno pagare fior di quattrini – per essere (teoricamente) difesi sempre dalle calamità naturali – a quei Consorzi di bonifica che questo Governo aveva promesso che sarebbero stati (finalmente) aboliti, secondo una previsione che è peraltro stata prontamente eliminata – per quanto se ne sa – dall'emanando Codice delle autonomie”.

Ristrutturazioni, richieste record

Da gennaio a novembre, all'Agenzia delle Entrate sono arrivate 410mila dichiarazioni di ristrutturazioni edilizie avviate nel corso del 2009, con un incremento del 16% rispetto al 2008.

A spingere ancor di più il successo del 36% quest'anno, la novità di poter cumulare il beneficio con lo sconto del 20% sull'acquisto di mobili, elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, televisori e computer, se utilizzati per arredare una casa ristrutturata in regime agevolato.

Questa possibilità era riconosciuta a chi aveva iniziato i lavori di restauro dopo il 30 giugno 2008, per gli acquisti effettuati nel periodo compreso fra il 7 febbraio 2009 e il 31 dicembre.

Burocrazia

Ben il 70 per cento dei bilanci del *welfare* è stato ingoiato dalla burocrazia. Inoltre, si abusa molto più facilmente dei programmi governativi, e il denaro che dispensano diventa più prontamente un'abitudine distruttiva.

Ron Paul

Lo scadenziario 2010 del datore di lavoro domestico

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.

Marzo

Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi) il datore di lavoro è tenuto – a termini dell'art. 52 del Contratto collettivo nazionale di lavoro – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2009, ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

10 Aprile 2010 - Sabato

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2010.

Giugno-Settembre

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda

che, sulla base del vigente CCNL, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

10 Luglio 2010 - Sabato

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2010.

11 Ottobre 2010 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2010.

Dicembre 2010

Tredicesima

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

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

Il colpo dell'amuchina

Nel 2002 Francesco Angelini si è comprato Amuchina, il brand che trae origine da quel disinfettante elementare, composto da una soluzione salina a basso costo di produzione, che negli anni 60 purificava il desco delle famiglie italiane. Sembrava un farmaco antico, ormai quasi dimenticato, e nelle farmacie era venduto a fatica. E' bastato cambiare la confezione in una boccetta di pratico gel disinfettante. E negli ultimi mesi, complice la psicosi da pandemia da influenza H1N1, ha fruttato al gruppo Angelini – ha scritto *Capital* (dicembre 2009) – oltre 50 milioni di euro. La mania di lavarsi e disinfettarsi le mani per evitare il contagio ha determinato una domanda che è cresciuta del 400%, passando da 400mila confezioni di Amuchina Gel vendute ogni mese in primavera, a 1,6 milioni in ottobre. Scelta strategica o colpo di fortuna? Fiuto o intuito da Cassandra? Certo è che Francesco Angelini ha visto giusto quando ha varato l'acquisizione di Farmamed, depositaria del marchio Amuchina. Prima o poi, la psicosi da contagio influenzale sarebbe arrivata.

CASA E BUROCRAZIA

77

Il certificato energetico? Qualcuno lo fa al telefono

Servizi ► pagina 7

7 giorni per ricevere dal tecnico il documento

da 24Ore 30.11.'09

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

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Revisione ascensori, pioggia di critiche

Il decreto in materia di revisione straordinaria degli ascensori impiantati prima del 30 giugno 1999, emanato dal ministro dello Sviluppo economico, Claudio Scajola, non è passato inosservato in Parlamento. Sia dalla maggioranza sia dall'opposizione si sono levate forti critiche al provvedimento - da più parti ritenuto ingiustificato - e ferme richieste di chiarimenti.

Per la maggioranza si è fatto sentire l'onorevole Foti (Popolo della libertà), che ha presentato una interrogazione allo stesso Scajola denunciando le incongruenze del provvedimento - con particolare riferimento all'assenza di norme prescrittive dell'Unione europea - e chiedendo al ministro «se non ritenga opportuno prevedere la sospensione degli effetti del decreto emanato» o, almeno, «alleviarne gli oneri, che allo stato appaiono particolarmente gravosi per i proprietari di casa», per giunta in un momento di grave crisi per le famiglie italiane.

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

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

* Presidente Confedilizia

da il Giornale 24.10.'09

Il quesito

L'ordine del giorno dell'assemblea condominiale

I partecipanti all'assemblea del condominio devono essere preventivamente informati del contenuto degli argomenti da trattare; l'avviso di convocazione serve quindi ad informare. Occorre far comprendere l'oggetto degli argomenti che verranno trattati; i condòmini saranno così in grado di valutare se partecipare direttamente (o dando delega). La Suprema Corte di Cassazione ha stabilito che nessuna violazione di legge può individuarsi nel comportamento dell'amministratore che rifiuta di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea alcuni argomenti proposti da un condòmino (Cassazione, sent. 31-10-2008, n. 26336).

Non vi sarebbe infatti alcuna disposizione di legge che obblighi l'amministratore ad inserire all'ordine del giorno gli argomenti richiesti da singoli condòmini. Il codice civile prevede (art. 66 disp. att.) che due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (millesimi) possono chiedere all'amministratore la con-

vocazione di un'assemblea straordinaria, ovvero possono provvedervi direttamente in caso di mancato adempimento alla richiesta. La Cassazione ha quindi ritenuto che alle medesime condizioni possa anche essere richiesto in modo vincolante all'amministratore di inserire argomenti all'ordine del giorno di un'assemblea. Al di fuori di dette condizioni, non sussiste un diritto del singolo condòmino ad imporre la trattazione di questioni in sede assembleare, ferma restando la tutela giurisdizionale a lui spettante nelle ipotesi di disfunzioni dell'organo amministrativo o decisionale del condominio. Regola di buon senso impone però che, se non vi sono particolari ragioni ostative o divieti di legge, l'amministratore porti in assemblea (inserendola all'ordine del giorno) la richiesta di discutere ogni argomento pertinente, anche se la richiesta pervenga da un singolo condòmino.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da La Stampa 19.10.'09

EDILIZIA

«Fascicolo di fabbricato: un duplicato»

«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 - osserva il presidente dell'Unione industriali - La riqualificazione ed il decoro di Roma si interpretano anche guardando alla dotazione infrastrutturale della sua area vasta».



da La Stampa 20.11.'09

Libera economia

La libera economia in cui a nessuno è permesso di usare il potere del governo per depredare chiunque altro, è talvolta criticata come una filosofia "a favore degli affari" che favorisce chi sta bene economicamente. Questa critica non potrebbe essere più fuori bersaglio. Anche gli uomini d'affari vogliono favori particolari dal governo e fanno energicamente azione di lobby per ogni genere di trasferimento di ricchezza verso se stessi. Molto raramente una persona in affari viene nel mio ufficio al Congresso per congratularsi della mia fedeltà alla Costituzione. Essi passano da me perché vogliono qualcosa e ciò che essi vogliono è usualmente non consentito dalla Costituzione.

Ron Paul

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

APPUNTAMENTI

A Matera la VI Rassegna Urbanistica

L'Istituto Nazionale di Urbanistica promuove e organizza la VI Rassegna Urbanistica Nazionale (RUN) a Matera, per il periodo dall'1 al 6 marzo 2010.

La Rassegna è un evento che, con cadenza quinquennale, costituisce un appuntamento nazionale di dibattito, riflessione e di scambio di esperienze per studiosi, amministratori, tecnici, progettisti e operatori impegnati nel governo del territorio.

Per info:
www.inu.it;
www.rassegnaurbanistanazionale.it

Vademecum per le ferie delle colf

L'Assindatcolf ricorda con un breve vademecum poche essenziali regole da seguire per quanto riguarda le ferie dei collaboratori domestici (colf, baby sitter, badante ecc.).

Si ricorda che nel prospetto paga da consegnare al proprio collaboratore, vanno evidenziati i giorni di ferie godute, le eventuali ferie eccedenti o quelle godute in maniera anticipata, gli eventuali giorni di permesso non retribuito, le indennità di vitto e alloggio e la diaria di trasferta (se dovute).

Entità delle ferie

Il lavoratore, indipendentemente dalla durata dell'orario di lavoro, ha diritto, per ogni anno di servizio presso lo stesso datore di lavoro, a 26 giorni di ferie.

Nuovi assunti

Chi non ha maturato un anno di servizio ha diritto a tanti dodicesimi del periodo di ferie in proporzione ai mesi di effettivo servizio prestato. Se il lavoratore dovesse fare richiesta di un periodo di ferie superiore a quelle maturate, il datore può scegliere di anticipare i giorni di ferie non maturati oppure di considerare tale periodo di assenza come permesso non retribuito.

Periodo di godimento

Il datore di lavoro può fissare le ferie (compatibilmente con le proprie esigenze e con quelle del proprio dipendente) nel periodo tra giugno e settembre.

Accordi diversi

Le parti, di comune accordo, possono decidere che le ferie possono essere usufruite in modo diverso, tenendo però presente che il diritto alle ferie è irrinunciabile.

Trasferta

Il lavoratore convivente ha il dovere di seguire il proprio datore o la sua famiglia nelle trasferte estive (presso, per esempio, la seconda casa al mare o in montagna). Se l'obbligo di trasferta non è stato previsto nel contratto di assunzione, al lavoratore verrà corrisposta una specifica diaria giornaliera pari al 20% della retribuzione minima tabellare.

Limiti

Il d.lgs. n. 66/03 ha previsto che ogni lavoratore ha diritto a godere di un periodo minimo di 4 settimane di ferie non monetizzabili. Le ferie devono avere carattere continuativo per uno o due periodi. Devono essere fruite per almeno 2 settimane entro l'anno di maturazione e per almeno due ulteriori settimane entro i 18 mesi successivi. A tale ultimo principio, il Ccnl fa una deroga per i lavoratori di cittadinanza straniera che possono (su richiesta degli stessi e con l'accordo del datore) cumulare le ferie di un biennio per utilizzarle tutte insieme per "un rimpatrio non definitivo".

Retribuzione e indennità

Durante le ferie, al lavoratore deve essere corrisposta per ciascuna giornata una retribuzione pari a 1/26 della retribuzione di fatto mensile. Al lavoratore che usufruisca del vitto e dell'alloggio spetta nel periodo delle ferie il compenso sostitutivo convenzionale.

Licenziamento o dimissioni

In caso di licenziamento o di dimissioni, al lavoratore spetta la monetizzazione di tanti dodicesimi del periodo di ferie quanti sono i mesi di effettivo servizio.

Infortuni o malattia

L'infortunio o la malattia che occorra al collaboratore durante le ferie, interrompe queste ultime.

CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINI SIGNIFICA TRASPARENZA PER I CONDOMINI

IMPORTANTE

Gli studi di settore sono solo una presunzione semplice

"La procedura di accertamento standardizzato mediante l'applicazione dei parametri o degli studi di settore costituisce un sistema di presunzioni semplici, la cui gravità, precisione e concordanza non è ex lege determinata in relazione ai soli standard in sé considerati, ma nasce proceduralmente in esito al contraddittorio da attivare obbligatoriamente, pena la nullità dell'accertamento, con il contribuente (che può tuttavia, restare inerte assumendo le conseguenze, sul piano della valutazione, di questo suo atteggiamento), esito che, essendo alla fine di un percorso di adeguamento della elaborazione statistica degli standard alla concreta realtà economica del contribuente, deve far parte (e condiziona la congruità) della motivazione dell'accertamento, nella quale vanno esposte le ragioni per le quali i rilievi del destinatario dell'attività accertativa siano state disattese. Il contribuente ha, nel giudizio relativo all'impugnazione dell'atto di accertamento, la più ampia facoltà di prova, anche a mezzo di presunzioni semplici, ed il giudice può liberamente valutare tanto l'applicabilità degli standard al caso concreto, che deve essere dimostrata dall'ente impositore, quanto la controprova sul punto offerta dal contribuente".

Questo importante principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione nella sentenza n. 26635 del 18.12.09, con la quale viene in sostanza sancito – confermando una linea che si era già andata consolidando in giurisprudenza – che gli studi di settore, da soli, non costituiscono un presupposto per l'avvio di un accertamento sul contribuente, dovendo allo scopo essere presenti ulteriori elementi presuntivi. Essi, infatti, "non costituiscono un fatto noto e certo, capace di rivelare con rilevante probabilità il presunto reddito del contribuente, ma solo una estrapolazione statistica di una pluralità di dati settoriali elaborati sulla base dell'analisi delle dichiarazioni di un campione di contribuenti". Con la conseguenza che – aggiungono le Sezioni Unite – la motivazione dell'atto di accertamento non può esaurirsi nel mero rilievo di uno scostamento dai parametri, ma "deve essere integrata (anche sotto il profilo probatorio) con le ragioni per le quali sono state disattese le contestazioni sollevate dal contribuente in sede di contraddittorio: è da questo più complesso quadro che emerge la gravità, precisione e concordanza attribuibile alla presunzione basata sui parametri e la giustificabilità di un onere della prova contraria (ma senza alcuna limitazione di mezzi e di contenuto) a carico del contribuente".

ISTAT

A quali rilevazioni si deve rispondere

La *Gazzetta Ufficiale* del 14.12.'09, n. 290, pubblica il dpr 15.11.'09, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel "Programma statistico nazionale 2008-2010 - Aggiornamento 2009-2010", che comportano per i soggetti privati l'obbligo di fornire risposta. Il testo del d.p.r. è disponibile presso la Sede centrale, per le Associazioni che ne facciano richiesta.

Rifugio svizzero per maschi in fuga

Il luogo è segreto: da qualche parte tra monti e valli della Svizzera tedesca, nei pressi di Aarau. I posti disponibili sono dieci, con tariffe che variano a seconda delle possibilità economiche di ciascuno. A occuparsi della struttura c'è una persona a tempo pieno: con una rete di medici, psicologi, avvocati con cui è possibile consultarsi. Per il momento c'è un solo ospite, ma l'organizzazione che l'ha fondata è sicura che presto altri cercheranno rifugio a Zwüschehalt, la casa d'accoglienza per uomini vittime di violenza coniugale che ha appena aperto nel cantone Argovia.

Uomini perseguitati e donne carnefici. Non se ne parla molto; eppure, garantiscono, i casi sono tanti: schiaffi, spinte, insulti, urla, minacce.

«Chiamai una casa d'accoglienza per donne: ho tutte le condizioni per essere accolto da voi, ma non sono una donna. "Mi dispiace, non possiamo aiutarla". In tanti si sono sentiti rispondere così» ha raccontato a *La stampa* (24.12.'09) Oliver Hunziker, informatico, 44enne, presidente dell'organizzazione elvetica VeV («genitori per un'educazione responsabile»). Da quei rifiuti è nata l'idea: dare anche al «sesso forte» un rifugio, lontano da consorzi violenti.

IN G.U.

Fondo sostegno locazioni

E' stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero delle infrastrutture del 15.11.'09, che ripartisce tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano - in attuazione dell'art. 11 della legge n. 431/98 - le risorse relative all'anno 2009 assegnate dalla Finanziaria 2009 al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Per un moderno condominio ci vuole la capacità giuridica Così il legislatore potrà operare

Una revisione dell'attuale normativa sul condominio che non gli attribuisca la capacità giuridica, nascerebbe già vecchia. È questa, in sostanza, la posizione della Confedilizia, in audizione alla Commissione Giustizia del Senato con il proprio vicepresidente nazionale avvocato Pierluigi Amerio, assistito dal professor 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.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale* 5.12.'09

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI Rivolgersi alla Confedilizia

BELL'ITALIA

Giustizia negata

Il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, sen. Berselli (Pdl), ha interrogato il Ministro della giustizia in merito ad un fatto inquietante verificatosi presso il Tribunale di Bologna.

Il parlamentare chiede di sapere quale sia il giudizio del ministro interessato in merito alla vicenda, per come riferita dalla stampa, circa la "sparizione" di 2.321 fascicoli di indagine per i quali il Tribunale della città felsinea aveva fissato la data di inizio del processo.

Secondo quanto fa presente l'interrogante, invece di procedere con le citazioni a giudizio, ovvero con le notifiche alle parti interessate, si sono tenuti i fascicoli in questione sottochiave (per molti è giunta la prescrizione), e ciò senza che la Procura della Repubblica si sia domandata dove fossero finite le proprie inchieste che, tra l'altro, riguardavano udienze a citazione diretta per furti, truffe, ricettazioni, lesioni colpose e quant'altro. A chiusura dell'interrogazione il Presidente Berselli domanda al ministro della giustizia quali iniziative urgenti di sua competenza intenda porre in essere.

IL TRIBUTO DI BONIFICA FA ACQUA

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa: "L'Italia ha all'ordine del giorno quotidiani smottamenti, allagamenti, esondazioni, dissesti in genere. Ma sarebbe ora che la classe politica mettesse all'ordine del giorno il problema del sistema in sé dei Consorzi di bonifica che - impedendo una visione unitaria del problema idrogeologico - ogni volta che piove un po' più del solito, dimostra la sua completa inefficienza nel difenderci dalle calamità naturali pur incassando fior di quattrini da contribuenti coatti. A questo punto, bisogna prendere atto che è il tributo di bonifica che fa acqua da tutte le parti: è una copertura di sprechi intollerabili, prima ancora che un duplicato delle tasse di fognatura e di quel tributo ambientale che gli italiani corrispondono (senza saperlo) alle Province, come pesante addizionale alla tassa rifiuti. E' il caso di chiedersi fino a quando la politica rinuncerà in questa materia al proprio ruolo, lasciando che il problema dei Consorzi debbano risolversi i singoli cittadini con il contenzioso giudiziario".

Imposta sul reddito

Abolire l'imposta personale sul reddito taglierebbe il gettito del governo di circa il 40 per cento. Ho udito angosciose dichiarazioni su quanto ciò sia radicale e - paragonato ai cambiamenti insignificanti che il governo ci ha abituati a vedere - suppongo che lo sia. Ma in termini assoluti, è veramente così radicale? Per immaginare come si vivrebbe in un Paese con un bilancio federale più basso del 40 per cento rispetto al bilancio federale del 2007, sarebbe necessario tornare del tutto indietro, al... 1997. Sarebbe veramente così difficile immaginare di vivere di nuovo nel 1997? In cambio, avremmo un'economia così robusta e dinamica che sconvolgerebbe senza dubbio anche le mie stesse ottimistiche aspettative. E noi avremmo una volta per tutte ripudiato le concezioni totalitarie che sono al cuore dell'imposta sul reddito.

Ron Paul

GIURISPRUDENZA CASA

Recesso del locatore e indennità di avviamento

La Cassazione ha ribadito in una sentenza (n. 7528/09, inedita) un suo consolidato orientamento, peraltro meglio dettagliandolo. "Ai fini dell'attribuzione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (che il locatore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione è tenuto a corrispondere al conduttore in forza degli artt. 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n. 392) è sufficiente - ha detto la Suprema Corte - l'anticipata cessazione del rapporto a causa del recesso del locatore, non richiedendo la norma ulteriori condizioni e, quindi, restando irrilevante sia la circostanza che il conduttore estromesso abbia cessato ogni attività prima o dopo il rilascio dell'immobile, sia la carenza di prova di un effettivo danno o dell'esistenza in concreto dell'avviamento, sia, infine, la mancanza di un provvedimento giudiziale che disponga il rilascio".

Oneri condominiali, errore ripartizione e prescrizione della domanda

Importante sentenza (n. 4679/09, inedita) della Cassazione. "In tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - la prescrizione della domanda di risarcimento danni per erronea ripartizione degli oneri condominiali può dirsi maturata solo per quelli anteriori di oltre cinque anni alla data di proposizione della domanda, mentre detti danni continuano a maturare in relazione ai successivi bilanci condominiali; quanto, invece, all'azione risarcitoria per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, trattandosi di illecito permanente, il danno ha natura permanente, sicché il diritto al risarcimento può essere esercitato in ogni istante ed il relativo termine di prescrizione decorre di giorno in giorno."

Aggiornamento, richiesta orale

La Cassazione ha risolto con una sentenza (n. 16110/09, inedita) un problema che si pone spesso nella pratica. "In tema - ha detto - di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale prevede che l'aggiornamento del canone deve essere chiesto dal locatore al conduttore con lettera raccomandata, non esclude che lo spontaneo uniformarsi del conduttore alle richieste effettuate oralmente dal locatore nella misura di legge sia vincolante per il conduttore medesimo, con conseguente esclusione della possibilità di ripetere gli aggiornamenti corrisposti." Lo stesso principio vale evidentemente anche per l'uso diverso, a proposito del quale l'art. 32 della già citata legge prevede del resto la sola "richiesta" del locatore, senza neppure specificarne le modalità.

Contratto di locazione, disdetta

Precisazione nel solco della tradizione, da parte della Cassazione (sent. n. 8006/09, inedita), in materia di disdetta di contratto di locazione. Ecco la massima: "La disdetta di un contratto di locazione (nella specie, relativo ad immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione), è un atto recettizio, che produce i propri effetti (consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, e non già nello sciogliere il contratto in corso) solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva una diversa pattuizione delle parti. E', pertanto, tardiva la disdetta spedita prima del termine contrattualmente previsto per l'esercizio della relativa facoltà, ma pervenuta al destinatario successivamente a tale data."

Decoro architettonico, nozione

"Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, nè rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità". Lo ha stabilito la Cassazione, con una decisione (n. 14455/09, inedita) con la quale ha confermato sul punto l'impugnata sentenza che aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Ampliati i compiti delle farmacie

Nuovi compiti per le farmacie. Lo stabilisce il d.lgs. 3.10.09, n. 153, che - in attuazione dell'art. 11, l.18.6.09, n. 69 - individua nuovi servizi che possono essere erogati dalle farmacie pubbliche e private operanti in convenzione con il Servizio sanitario nazionale.

Il provvedimento, in particolare, prevede la partecipazione delle farmacie "al servizio di assistenza domiciliare integrata a favore dei pazienti residenti o domiciliati nel territorio della sede di pertinenza di ciascuna farmacia". Ciò, fra l'altro, attraverso "la dispensazione e la consegna domiciliare di farmaci e dispositivi medici", nonché "la messa a disposizione di operatori socio-sanitari, di infermieri e di fisioterapisti, per la effettuazione, a domicilio, di specifiche prestazioni professionali richieste dal medico di famiglia o dal pediatra di libera scelta".

Il provvedimento prevede, inoltre, "la collaborazione delle farmacie alle iniziative finalizzate a garantire il corretto utilizzo dei medicinali prescritti e il relativo monitoraggio" e, ancora, "l'effettuazione di attività attraverso le quali nelle farmacie gli assistiti possano prenotare prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale presso le strutture sanitarie pubbliche e private accreditate", provvedere ai relativi pagamenti e ritirare i referti.

Nessuna novità, invece, con riguardo al "prelievo di sangue o di plasma mediante siringhe o dispositivi equivalenti", che restano attività precluse alle farmacie.

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE
CATASTALI
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

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



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

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

Iniziativa promossa da:



© Banca Editrice novembre 2009

ABI Associazione Bancaria Italiana

GUIDA ALL' AVVISO COMUNE

PER LA SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PMI

Tutto quello che è utile sapere

L' Avviso è stato siglato da Abi, Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Concooperative, Confedilizia, Confesercenti, Confetra, Confindustria, Legacoop e il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE
IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!**



L'UNIONE FA LA FORZA

Detassazione

Un mucchio di politici chiacchierano molto a proposito di ridurre le imposte, e qualcuno dichiara anche di voler diminuire la spesa. Pochi sembrano farlo sul serio, se la documentazione relativa a come votano è una qualche indicazione. Ma se vogliamo più libertà economica e un'economia in buona salute e robusta, occorre operare serie incursioni nella spesa federale.

Ron Paul

OPINIONE

Il condominio secondo il Censis...

“La violenza di prossimità nel quotidiano”. Così si intitola un capitolo dell'ultimo “Rapporto sulla situazione sociale del Paese” realizzato dal Censis, l'istituto di ricerca guidato dal prof. Giuseppe De Rita. Il tono del capitolo – individuabile dopo la necessaria traduzione dall'ostico linguaggio sociologico – è allarmante. “L'incrocio della velocizzazione forzata con altre fenomenologie dell'oggi, come la sostanziale consensualità e la debolezza della dialettica reale, porta a galla la forma più rozza, disorganizzata, primaria della conflittualità, ovvero l'aggressività individuale. Ad essa è legata l'invidia sociale, l'intolleranza per ogni diversità, il fastidio per chi ci è vicino e non condivide in tutto e per tutto le nostre opinioni e le nostre esigenze. (...) Il conflitto con il vicino diventa la metafora di una conflittualità che non sa farsi dialettica, di un'emozione che non sa diventare relazione, scambio. Le tensioni sociali non si incanalano in forme organizzate, ma scelgono la via del conflitto privato, restringendo il loro campo alla dimensione domestica o condominiale. Il conflitto si è trasferito dalle piazze ai cortili. La prossimità, che tradizionalmente rappresentava l'ambito del primo legame sociale, è diventata il campo di battaglia dei microconflitti condominiali.”

Definire fosco un quadro del genere è ancora poco. Altro che “Festa del condominio”, e altro che conciliazione delle controversie condominiali. I ricercatori del Censis non ci lasciano speranze: per loro i condomini sono campi di battaglia.

Consorzi di bonifica, inutili per decreto

Parlando a Terni al Convegno UIL-FLP sui contributi di bonifica (al quale ha svolto un' apprezzata relazione anche il Presidente emerito della Corte costituzionale, Baldassarre), il Presidente confederale ha tra l'altro dichiarato: "Il governo vorrebbe, col decreto sulla Protezione civile, istituire la polizza obbligatoria anticalamità. I Consorzi di bonifica diventano, così, inutili per definizione, per decreto legge. Ciò significa infatti che essi non proteggono dalle calamità naturali, tant'è che il Governo ci impone l'obbligo di assicurarsi. Come poi si supereranno i problemi posti dall'Antitrust sulle polizze obbligatorie, come si calcoleranno i premi di assicurazione ed i criteri relativi, chi pagherà (i Consorzi di bonifica, se saranno lasciati sopravvivere, o i condòmini e proprietari di casa?) sono tutti problemi per i quali sarà interessante, ed anche curioso, vedere cosa si riuscirà a fare. Quel che è certo è che la polizza anticalamità, se verrà istituita, costituirà una formale presa d'atto dell'inutilità dei Consorzi, se non per i fini irrigui che interessano un numero limitato di agricoltori. Sarebbe in ogni caso paradossale che il Governo non affrontasse il problema dei Consorzi, voltandosi dall'altra parte, o pensasse di far pagare condòmini e proprietari di casa due volte, per lo stesso servizio".

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



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Ascensori installati prima del 1999 disposta una verifica straordinaria

Con proprio decreto entrato in vigore l'1 settembre scorso, il Ministro per lo sviluppo economico ha disposto - con diverse scadenze in relazione alla data di installazione dei singoli impianti - una verifica straordinaria degli ascensori messi in esercizio prima del 30 giugno 1999, finalizzata alla realizzazione di un'analisi delle situazioni di rischio - ben 74 - specificate in un allegato al decreto stesso. La verifica dovrà essere richiesta dai proprietari o, nei condomini, dagli amministratori condominiali, in occasione della prima verifica biennale programmata sulla base della vigente normativa (che, com'è noto, prevede anche un controllo manutentivo semestrale). Successivamente, gli stessi soggetti (gli amministratori, peraltro, previa deliberazione dell'assemblea condominiale) dovranno - in questo caso, con scadenze legate al tipo di rischi ritenuti presenti - realizzare i «conseguenti interventi di adeguamento». Per gli immobili storico-artistici, il provvedimento del ministro Scajola prevede particolari, apposite norme.

La Confedilizia ha assunto una posizione critica sul decreto in parola (riservandosi, se non venisse modificato, anche di impugnarlo avanti la giustizia amministrativa, come già ha fatto in occasione di un precedente provvedimento sempre del ministro Scajola e sempre in materia di ascensori, provvedimento rimasto poi inattuato) sulla base del fatto che, in un momento di crisi che attanaglia le famiglie italiane, il decreto appena varato impone a condòmini e proprietari di casa ingenti spese (circa 15mila euro per ascensore, per un totale in tutta Italia di 6 miliardi di euro, secondo calcoli delle imprese del settore diffusi da Monti ascensori, una delle maggiori aziende del ramo), e questo per gravosi adempimenti peraltro non previsti da alcuna normativa cogente dell'Unione europea. Come - ha fatto presente la Confedilizia - se la sicurezza potesse essere diversa da Paese a Paese d'Europa.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 12.9.'09

Il quesito

Contratti del condominio il ruolo dell'amministratore

■ Dall'art. 1130 del codice civile deriva che l'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini, curare l'osservanza del regolamento di condominio, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi comuni.

Controversa è la questione relativa al potere dell'amministratore, nello svolgimento delle mansioni di cui sopra, di stipulare contratti; gli è stato riconosciuto il potere di farlo, purché nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, per provvedere all'ordinaria amministrazione e alla prestazione di servizi comuni (Cassazione, sentenza 10446/1998).

E' stato ritenuto, invece, che esorbiti dalle sue attribuzioni (ovviamente, in assenza di un'espressa autorizzazione dell'assemblea) ad esempio la possibilità di stipulare un contratto di assicurazione del fabbricato (Cassazione, sentenza 8233/2007) o di contrarre e stipulare mutui in nome e nell'interesse del condominio (sentenza Cassazione 1734/1990).

Certamente non vi saranno contestazioni se la spesa viene deliberata in assemblea e viene conferito all'amministratore lo specifico incarico di stipulare il relativo contratto; se vuole prevenire ogni contestazione anche sul contenuto e sulle clausole del contratto che si accinge a stipulare, l'amministratore (almeno per i contratti più rilevanti) si farà autorizzare alla stipula della bozza di contratto sottoposta all'assemblea (e da questa approvata).

Il contratto, stipulato dall'amministratore, in nome e nell'interesse dei condòmini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei loro confronti. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, ma solo secondo la quota di ciascuno (Cassazione, Sezione Unite, sent. 9148/2008).

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da La Stampa 12.10.'09

BELL'ITALIA

Gli sprechi della P.A.

Al Cnel, il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro, "più dell'80% dei fondi serve a pagare stipendi e indennità".

(la Repubblica 30.11.'09)

La piaga dei falsi invalidi

Un falso invalido su otto controllati. Sono questi i primi risultati delle 200mila verifiche avviate dall'Inps sulle pensioni di invalidità. Verifiche che hanno portato alla luce alcuni casi limite, come la famiglia napoletana in cui ben 20 parenti risultavano "inabili al lavoro", la signora con "problemi di deambulazione" sorpresa a correre nel parco, o il cieco che guidava l'auto.

(il Giornale 1.12.'09)

"Fare il pentito è un affare"

La confessione garantisce uno stipendio che può arrivare fino a 4mila euro al mese, affitto pagato e assistenza medica.

(Libero 5.12.'09)

"L'ambientalismo delle toghe"

"Il Tribunale di Latina ricicla i fogli, ma dei processi ancora in corso".

(Libero 16.12.'09)

I mali della P.A.

In Calabria, le Asl pagano i fornitori in media dopo ben 736 giorni.

(il Sole 24Ore 17.12.'09)

L'opinionista lettore



TROPPE TASSE SULLA CASA E GLI AFFITTI NON CALANO

Luciano Maccaferri
Zola Predosa (Bologna)

TUTTI aspirano ad avere una casa e tanti operai, durante la vita, hanno fatto dei sacrifici per comprarsela. Chi ha potuto, ne ha acquistata una seconda per darla in affitto e arrotondare la pensione di vecchiaia. Ma il fisco ora ritiene che la casa sia una fabbrica che produce denaro e tartassa i canoni di locazione. Basti pensare che alcuni proprietari, con la denuncia dei redditi ed altre spese, pagano fino al 70% di tasse. L'affitto dovrebbe essere scorporato e avere un'aliquota unica del 20%. Così i proprietari potrebbero ridurre l'affitto e, se si volesse aiutare realmente gli inquilini, si dovrebbe eliminare l'imposta sul rinnovo annuale dei contratti che grava al 50% su ambo le parti e che, secondo me, è un furto legalizzato. Se la memoria non mi tradisce, con la lira per registrare un contratto si pagava una marca da bollo da 10.000. Con l'euro, invece di dimezzarsi, è più che raddoppiata. Infatti costa 14,62 e, in molti casi, la numerazione delle righe del contratto, obbliga ad usarne 2 o 3. Un altro costo che grava sugli inquilini. Io ho preso le misure che potevo per aiutare i miei inquilini, ovvero annullare gli aumenti Istat ed applicare, ove possibile, contratti a canone concordato, che permettono di abbassare l'affitto, ma spesso non vanno incontro alle esigenze economiche.

LE PROTESTE DELL'ANCI

Il sindaco capopopolo

Sarà che il Natale è fatto anche di riti e tradizioni. Fatto sta che anche quest'anno la finanziaria approda in parlamento e puntuale giunge la protesta dei sindaci. Che ieri si è spinta fin sotto Montecitorio, dove 500 primi cittadini si sono riuniti per contestare i tagli della manovra 2010 e chiedere l'allenamento del patto di stabilità interno. Un dissenso, quello dei comuni, che rischia però di diventare rituale. Visto che le stesse grida di dolore si erano già levate contro le finanziarie 2007 e 2008, targate Prodi, e quella 2009, firmata Berlusconi. Neanche la scelta del luogo è parsa così originale: davanti alla Camera si erano già autoconvocati, circa un anno fa, i sindaci veneti per chiedere la restituzione del 20% dell'Irpef. L'impressione è che battendo sempre sugli stessi tasti la musica suoni ripetitiva. Coinvolgendo nel refrain istanze condivisibili come lo sblocco dei 5-6 miliardi che sarebbero subito utilizzabili per gli investimenti. Lascia perplessi infine la minaccia di rompere le relazioni istituzionali fino a data da destinarsi. Dove, se non nelle sedi istituzionali, gli amministratori locali possono far sentire la loro voce?

da 24Ore 23.12.'09

CONFEDILIZIA NOTIZIE

*privilegia i contenuti,
non la carta patinata*

I SEI GAS SERRA INCRIMINATI

ANIDRIDE CARBONICA

METANO

PROTOSSIDO DI AZOTO

E' emesso soprattutto dalle ciminiere delle industrie e dai tubi di scappamento delle automobili

CO₂

E' emesso non solo dalle deiezioni animali ma soprattutto dalle discariche dei rifiuti

CH₄

Agricoltura, settore energetico e trasporti sono i principali responsabili della sua emissione

N₂O

IDROFLUOROCARBURU

PERFLUOROCARBURU

ESAFLUORURO DI ZOLFO

E' uno dei sostituti dei clorofluorocarburi. Utilizzato per refrigerazione e condizionamento

HFC

Utilizzato per gli impianti di refrigerazione. E' un clorocarburo

PF

Usato nei diversi comparti industriali. E' un prodotto chimico

SF₆

Affitti, cedolare secca ma solo per L'Aquila

Franco Gangemi
Sarnico (Bergamo)

NEI programmi elettorali sia del Pd che del PdL si propongono sgravi fiscali per chi è in affitto e una aliquota fissa (cedolare secca) per chi affitta. In altri termini si tassa il reddito da affitto non con una aliquota marginale bensì fissa e si consente la detraibilità di una quota dell'affitto pagato. Tutto ciò è sufficiente per esempio nelle città universitarie a fare emergere gli affitti in nero. Forse. Maintanto nella Finanziaria in discussione i suddetti provvedimenti sono stati, in via sperimentale (sic) adottati per la città terremotata dell'Aquila. Astuzie della ragione o fantozziani divertimenti.

da la Repubblica 15.12.'09

Voti di favore

Nessuno si meraviglia se la gente contribuisce a una campagna elettorale nella speranza di ricevere qualche particolare favore se il candidato vince. Fui sorpreso, invece, nel notare quanti contribuirono, si prestarono come volontari e votarono inseguendo null'altro che la libertà e il benessere che essa naturalmente porta.

Ron Paul

DIRITTO & ROVESCIO

Calisto Tanzi è sotto processo per la bancarotta fraudolenta di Parmalat (14 miliardi di euro). Tirato in ballo in tv da Report di **Milena Gabanelli** che lo accusava di nascondere tele di grande valore, Tanzi, con una faccia di bronzo senza uguali, ha dichiarato, strabuzzando gli occhi dallo stupore e dall'indignazione, che lui, di tele famose, non ne possedeva affatto. La Gdf lo ha sbugiardato, trovando il suo tesoretto, fatto di Monet, Picasso e Van Gogh, nascosto in cantine. Lo strano della vicenda è però che la magistratura, con tutti i mezzi, diretti e indiretti, di cui dispone, debba aspettare che sia la Gabanelli a dirle dove si nascondono cespiti rilevanti a sollievo dei creditori.

da ItaliaOggi 9.12.'09

GRAFFITARI

Mai nessuno che li fermi

Ma è possibile che mai una volta venga data notizia di un writer sorpreso ad imbrattare i muri che sia stato beccato e duramente sanzionato? Eppure da come è ridotta la città dovrebbero essere molti i vandali in azione.

Mario Minissi

da Corriere della Sera 6.12.'09

Finanziaria 2010, le novità di nostro interesse

Si illustrano le norme di maggiore interesse per la proprietà immobiliare contenute nella legge finanziaria 2010 (L. 23.12.'09, n. 191).

Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni fino al 2012

Art. 3, c. 10

Viene prorogata fino alla fine del 2012, nella misura del 36% delle spese sostenute e nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, la detrazione Irpef in materia di recupero del patrimonio edilizio. L'agevolazione spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura e riguarda:

- interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze;
- costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- interventi per la messa a norma degli edifici, per la eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto;
- interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti tra l'1.1.'08 e il 31.12.'12 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30.6.'13.

A regime l'Iva ridotta per le ristrutturazioni

Art. 3, c. 11

Viene prevista l'applicazione a regime – e non più, quindi, limitata ad un determinato periodo – della possibilità di usufruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destina-

zione abitativa privata.

Sui beni cosiddetti “significativi” (indicati dal d.m. 29.12.'99), l'aliquota agevolata si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

L'Iva agevolata non si applica: alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente; alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori; alle prestazioni di natura professionale (progettazione, consulenza ecc.); alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

Per questa agevolazione non viene posta la condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Fondo garanzia acquisto prima casa

Art. 2, c. 39

Vengono previste nuove modalità attuative del “Fondo speciale di garanzia per l'acquisto della prima casa da parte delle coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori” previsto dalla manovra estiva del 2008, in particolare introducendosi l'intervento della Conferenza unificata (Stato, Regioni, Città) ai fini della fissazione dei criteri per l'accesso al Fondo medesimo.

Vendita immobili confiscati a mafia

Art. 2, c. 52

Viene previsto che i beni immobili confiscati alla mafia, di cui non sia possibile effettuare la destinazione o il trasferimento per finalità di pubblico interesse, siano destinati alla vendita, con diritto di opzione prioritaria sull'acquisto in favore di cooperative edilizie appositamente costituite dal personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, e diritto di prelazione in favore degli enti locali.

Valorizzazione e vendita immobili militari

Art. 2, cc. 189-194

Il Ministero della difesa viene autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare finalizzati alla valorizzazione e all'alienazione degli immobili militari.

Aumentano le spese di giustizia

Art. 2, cc. 212-215

Viene innalzato – con riferimento a diverse fattispecie – l'importo dovuto a titolo di contributo unificato di iscrizione a ruolo (la forma di tassazione prevista per gli atti giudiziari). Per quanto di più di-

retto interesse della proprietà immobiliare, si segnala l'abolizione del contributo fisso (pari a 103,50 euro) finora previsto per le cause d'impugnativa di delibere condominiali e di locazione (esclusi i procedimenti speciali) – oltre che di comodato e di occupazione senza titolo – indipendentemente dal valore della causa, con ciò determinando l'applicazione per esse degli ordinari contributi per scagioni di valore (da un minimo di 30 euro per i processi di valore fino a 1.100 euro fino ad un massimo di 1.110 euro per i processi di valore superiore a 520.000 euro e con applicazione del contributo di 340 euro per i processi di valore indeterminabile).

Per ulteriori elementi sulla novità in questione, si rimanda al box a parte.

Vendita immobili statali

Art. 2, cc. 223-224

Vengono modificati alcuni dei criteri per la vendita degli immobili di proprietà dello Stato, in particolare innalzandosi da 100.000 a 400.000 il valore dei beni che possono essere alienati a trattativa privata.

Cedolare secca sugli affitti a L'Aquila

Art. 2, c. 228

Viene previsto – con riferimento ai soli immobili situati nella provincia dell'Aquila e solo per il 2010 – che i contratti di locazione agevolati tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, possano essere assoggettati, sulla base della decisione del locatore, a un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 20%. Per il testo esatto della norma, si rimanda al box a parte.

Riapertura termini rivalutazione terreni

Art. 2, cc. 229-230

Viene prevista la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. La nuova possibilità si applica con riferimento ai terreni posseduti alla data dell'1.1.'10. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 31.10.'10; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 31.10.'10.

LEGGERE PER CREDERE

La cedolare secca, com'è nella Finanziaria

“Al fine di agevolare il reperimento di alloggi nelle aree colpite dagli eventi sismici del 6 aprile 2009, relativamente agli immobili ad uso abitativo ubicati nella provincia dell'Aquila, in coerenza con l'attuazione della legge 5 maggio 2009, n. 42, e in via sperimentale, per l'anno 2010, il canone di locazione relativo ai contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione, può essere assoggettato, sulla base della decisione del locatore, a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del 20 per cento; la base imponibile dell'imposta sostitutiva è costituita dall'importo che rileva ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. L'imposta sostitutiva è versata entro il termine stabilito per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. L'acconto relativo all'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta per l'anno 2011 è calcolato senza tenere conto delle disposizioni di cui al presente comma. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione e il contenzioso riguardanti l'imposta sostitutiva di cui al presente comma si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva di cui al presente comma, nonché ogni altra disposizione utile ai fini dell'attuazione del presente comma”.

È un testo che è bene sia in Finanziaria. A ricordare la “cattiva coscienza” di chi, nel suo programma elettorale, aveva scritto ben altro (c.s.f.)

GIUSTIZIA SEMPRE PIÙ DIFFICILE

CONFEDILIZIA: DA QUEST'ANNO PIÙ COSTOSE CAUSE DI CONDOMINIO E LOCAZIONE

In molti casi più che triplicato il contributo dovuto per ottenere giustizia

Da quest'anno si aggravano le spese giudiziarie per le cause sia d'impugnativa di delibere condominiali sia di locazione (esclusi i procedimenti speciali). La Finanziaria 2010, infatti, ha abolito il contributo fisso (pari a 103,30 euro) finora previsto per queste materie indipendentemente dal valore della causa, con ciò determinando l'applicazione per esse degli ordinari contributi per scagioni di valore (fino ad un massimo di 1.110 euro).

Lo ha segnalato la Confedilizia, sottolineando i riflessi di carattere sociale che tali aumenti comportano in due materie delicate che toccano da vicino le famiglie.

Nei giudizi d'impugnazione delle delibere condominiali in cui non si contesti la legittimità di una certa spesa deliberata dall'assemblea (per es., la contestazione della nomina dell'amministratore), si dovrà applicare il contributo nella misura di 340 euro, con un carico più che triplo per la proprietà. Qualora si tratti di contestare precise somme richieste dall'amministrazione condominiale, l'aggravamento di costi sarà comunque rilevante e determinato in relazione alla somma contestata.

Analogo discorso per le locazioni. Nei giudizi su questioni di valore indeterminabile – come quelli relativi ad obbligazioni che nascono dal contratto (per es., l'uso dell'immobile diverso da quello pattuito) – il costo delle cause sarà più che triplo (da 103,30 a 340 euro). Quando in contestazione siano precise somme dovute, l'aggravio dei costi dipenderà dal valore della causa.

La Confedilizia confida che Governo e maggioranza possano rivedere – con un prossimo decreto-legge – una scelta che determina un onere pesante in due settori estremamente delicati e in un momento di crisi economica per i nuclei familiari.

Tasso d'interesse all'1% dal 2010

È all'1% – a decorrere dall'1.1.10 – la misura del saggio di interesse legale, che si applica, in particolare, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il decreto 2.12.09 del Ministero dell'economia e delle finanze, al quale la Confedilizia aveva tempestivamente presentato apposita istanza per la variazione del saggio. La precedente misura, in vigore dall'1.1.08, era del 3%.

La novità ha ripercussioni anche di carattere fiscale: diminuiranno, ad esempio, gli importi dovuti all'Erario per i versamenti eseguiti a seguito di ravvedimento operoso.

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

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010

SEGNALIAMO



Libertà indivisibile

Libertà non vuole solo dire che le nostre attività economiche debbano essere libere e volontarie, ma che il governo dovrebbe stare fuori anche dalla nostra vita privata. Infatti, essere liberi vuol dire aver capito che la libertà è del tutto indivisibile. La libertà economica e la libertà personale non sono divisibili.

Ron Paul

PROPOSTE
Web condominiale

In un'ottica di risparmio e funzionalità, alcuni condomini di poche famiglie hanno installato una sola connessione a Internet, collegandosi con il wi-fi. Perché non estendere la cosa anche ai grandi condomini?

Luca Taglietti
tagliettiluca@libero.it

da Corriere della Sera 30.11.09

Lo scadenziario 2010 del proprietario

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 in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti 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 Comune 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.

1 Febbraio 2010 - Lunedì Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Febbraio 2010 - Martedì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2009.

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2010, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2009 e all'anticipo 2010.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 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 gennaio 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2010 - Domenica Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2009 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2010 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica
Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2009.

31 Marzo 2010 - Mercoledì Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno utile per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate, al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55%, per gli interventi di riqualificazione energetica avviati nel corso del 2009 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

16 Aprile 2010 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2010.

mento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2010 - Venerdì Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2010 (redditi 2009) al sostituto d'imposta.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

17 Maggio 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 aprile 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2010 - Lunedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2010 (redditi 2009) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

16 Giugno 2010 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata per il 2010, pari al 50% dell'imposta comunale sugli immobili calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2009. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2010.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2010 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2009 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2010.

30 Giugno 2010 - Mercoledì Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2010 (redditi 2009) tramite gli uffici postali.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino la dichiarazione dei redditi in forma cartacea - della dichiarazione Ici per il 2009.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativi

etario di casa e del condominio

vo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2009 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

16 Luglio 2010 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2010.

Adizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Agosto 2010 - Lunedì Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificata) relativa all'anno 2009.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2009 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Agosto 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 luglio 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2010 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2010 - Giovedì Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2010 (redditi 2009).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2009.

18 Ottobre 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 settembre 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio

di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Novembre 2010 - Lunedì Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

Imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli

Ultimo giorno per il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

16 Novembre 2010 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2010 - Martedì Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2010 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

16 Dicembre 2010 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai di-

pendenti sulle competenze di novembre 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2010.

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2010 (imposta totale dovuta per il 2010 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

BELL'ITALIA

Posta prioritaria

di MARIO GIORDANO



Un decalogo per chi fa beneficenza

Caro Giordano, la televisione di Stato periodicamente innesta trasmissioni fiume per cercare donazioni per vari scopi di ricerca scientifica tutti almeno sulla carta degni di riceverle. Io sono un bastian contrario e diffido degli Enti, in particolare di quelli targati Onu. Libero però chi vuole donare sperando, appunto, che i soldi non vadano in gettoni di presenza o altro. Una

riflessione, però, la voglio fare: dato per certo che i grossi enti di ricerca sono statunitensi o, comunque, finanziati da multinazionali noi non potremmo dedicare le raccolte di denaro per finanziare case di cura e hospice per malati terminali o case di riposo per autosufficienti di cui c'è un enorme carenza?

LUCIANO RONDINA PRATO

Sì, sì, sì. Sono d'accordo con lei: diffidare dell'Onu, diffidare delle grandi campagne, diffidare delle multinazionali. Ci vuole il federalismo della solidarietà, la carità riportata a dimensione di quartiere. A questo proposito, qualche tempo fa avevo stilato un piccolo decalogo della beneficenza, che vorrei riproporvi perché di esso sono profondamente convinto:

1) No logo. Non fidarti dei nomi noti: ci sono piccole e sconosciute organizzazioni che funzionano benissimo, ben radicate sul territorio, con bilanci trasparenti, e ci sono sigle notissime che invece falliscono con una certa frequenza.

2) Privato è bello. Non fidarti delle istituzioni pubbliche, in genere sono le meno efficienti.

3) Interrompi un'emozione. Non fidarti delle campagne basate sull'emozione del momento: raccolgono più soldi di quelli necessari e spesso non sanno come utilizzarli.

4) L'obolo non è un callo. Non fidarti di chi chiede soldi agli angoli della strada e ricorda la massima di Bernard de Mandeville: moltissimi danno denaro ai mendicanti per la stessa ragione per cui pagano il callista, cioè poter camminare in pace.

5) Il bene non fa politica. Non fidarti di chi si nasconde dietro sigle emergency per fare attività politica. Come dice un mio amico: c'è uno uso orribile della bontà, ed è quello di usarla come strumento di propaganda.

6) Le buone azioni non sono quelle di Wall Street. Diffida di chi si nasconde dietro linguaggi da broker. Come diceva Shaw: i ricchi

fanno beneficenza, ma anche la beneficenza fa ricchi.

7) Meglio una parola di meno. Non fidarti di quelli che quando vedono un affamato organizzano un convegno sulla panificazione.

8) Meno piatti, più fatti. Non fidarti di quelli che quando vedono un affamato, lo lasciano affamato e nel frattempo organizzano un buffet con aragoste e foie gras (è il metodo Fao).

9) No carità? No party. Non fidarti di quelli che quando vedono un affamato organizzano un party per far sfilare l'ultimo capo di Dolce&Gabbana.

10) Attento ai buoni. Non fidarti comunque e sempre di chi appare troppo buono. E ricordati della massima di Flaiano: "Attenti, tutti quelli che rubano devono far mostra di amare i bambini e temere Iddio".

da *Libero* 15.11.'09

Abuso del diritto per l'Ici?

La Corte di cassazione a sezioni civili unite – seguita da analoghe pronunce a sezioni semplici – ha circa un anno fa teorizzato (sentenza n. 30055/08) l'esistenza, nell'ordinamento italiano, di un principio generale non scritto volto a contrastare le pratiche consistenti in un "abuso del diritto". Secondo la Corte, "non può non ritenersi insito nell'ordinamento, come diretta derivazione delle norme costituzionali, il principio secondo cui il contribuente non può trarre indebiti vantaggi fiscali dall'utilizzo distorto, pur se non contrastante con alcuna specifica disposizione, di strumenti giuridici idonei ad ottenere un risparmio fiscale, in difetto di ragioni economicamente apprezzabili che giustificano l'operazione, diverse dalla mera aspettativa di quel risparmio fiscale".

Il principio in questione – che ha generato, fra gli studiosi del diritto tributario, un amplissimo dibattito e forti critiche – viene ora richiamato in una sentenza della Cassazione in materia di Ici (la n. 25127 del 30.11.'09) per un caso in cui, al fine di evitare la tassazione di un terreno come area fabbricabile, il contribuente in questione aveva attribuito all'area una connotazione di pertinenza che in realtà non aveva.

Il richiamo al principio dell'abuso del diritto suscita perplessità: se a mancare è il vincolo pertinenziale richiesto dal codice civile – come la stessa sentenza afferma – la violazione della norma tributaria esiste, e consiste nel considerare come pertinenza ciò che pertinenza non è. Situazione del tutto diversa da quella che presuppone il (criticabile) principio dell'abuso del diritto, in cui – come detto – nessuna norma viene violata.

Obbligo di presentazione della dichiarazione di successione e chiamati all'eredità

Se non v'è stata rinuncia all'eredità ai sensi delle disposizioni fiscali, permane l'obbligo per tutti i chiamati all'eredità di presentazione della dichiarazione di successione contemplata dall'art. 28 del D. Lgs. n. 346/1990 in quanto, come riconosciuto dalla Suprema Corte, non vi è perfetta coincidenza fra gli istituti civilistici e le conseguenze tributarie dell'apertura della successione.

Risoluzione Agenzia Entrate n. 254/E del 24 agosto 2009

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieriRassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominialeAggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei TribunaliRiscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.itIL BUON GIORNO
SI VEDE
DAL MATTONE

PICCOLI PROPRIETARI

Affitti senza tutele

Sono proprietario di un piccolo appartamento. Ad agosto 2006 l'ho regolarmente affittato. E qui sono iniziati i miei problemi. L'inquilino ne ha combinate di tutti i colori: rumori, liti, subaffitto e danni oltre a non pagare l'affitto. Sfrattarlo mia sta richiedendo un forte esborso economico e tanto mal di fegato. Credo che non affitterò più la mia casa in quanto non tutelato. Perché non creare, come si faceva per le cambiali non pagate, un registro dei morosi?

Claudio Silvano

claudiosilvano@fastwebnet.it

da *Corriere della Sera* 8.12.'09

PER PROPRIETARI D'IMMOBILI Assicurazione obbligatoria, una nuova gabella

Nel silenzio assordante dei media sembra in fase di approvazione una legge che obbliga i proprietari di immobili ad assicurarsi contro le catastrofi naturali. L'esperienza dell'Abruzzo ha portato il legislatore a scaricare l'onere dell'eventuale ricostruzione privata a carico del proprietario Quest'ultimo, già abituato a riscontrare negli ultimi anni una diminuzione della rendita da capitale, riceve un altro colpo basso. Il tutto favorisce naturalmente imprese come le assicurazioni (già abitate ad alti profitti, come le banche del resto) ed è facile intuire che essendo di fatto un oligopolio in Italia esse faranno man bassa. A tale proposito spero che lo Stato sorvegli le tariffe, oppure dia la possibilità di assicurarsi con compagnie straniere.

Cesare Galanti
e-mail

da *il Giornale* 10.12.'09

Tasse iperboliche

Rilevo sia dagli organi di stampa che dai comunicati del governo che la tassazione in Italia è in media, circa del 42/43 per cento. Io che sono un commercialista e seguo piccole srl, non riesco a far quadrare i loro conti. Spesso e volentieri la tassazione arriva al 90-100% dell'utile pre-tax, in molti casi non eccezionali si supera la soglia del 100 per cento. Ditemi se in questi casi ci può essere, da parte dell'imprenditore, un attaccamento allo stato: se c'è utile, viene socializzato; se vi è una perdita, viene privatizzata.

Paolo Oronzo Pulito
Rozzano (MI)

da *24Ore* 8.12.'09

Detrazione 55% per lavori ultrannuali, invio dati entro il 31 marzo

Entro il 31 marzo devono essere trasmessi all'Agenzia delle entrate, al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55%, i dati relativi agli interventi di riqualificazione energetica avviati nel corso del 2009 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno. Se gli interventi proseguono per più periodi d'imposta, la comunicazione andrà effettuata entro 90 giorni dal termine di ciascun periodo.

L'adempimento – che non riguarda, quindi, gli interventi che vengono iniziati e portati a termine nello stesso periodo d'imposta – è stato introdotto dal decreto anticrisi del 2008 (cfr. *Cn* febb. '08) e poi ulteriormente regolato (cfr. *Cn* giug. '09) esclusivamente a fini di monitoraggio del fenomeno, senza che la comunicazione in questione presupponga risposte positive o negative, non trattandosi di una richiesta.

Sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it) sono disponibili: il modello di comunicazione, le relative istruzioni, il software per la compilazione e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati. È inoltre disponibile un modulo di controllo da utilizzare prima della trasmissione nel caso in cui il file con la comunicazione sia stato prodotto con un software diverso da quello realizzato dall'Agenzia delle entrate, per evitare che il sistema possa rifiutare il documento perché non rispondente alle specifiche tecniche.

Si ricorda che i contribuenti che vogliano beneficiare della detrazione del 55% devono inoltre, entro 90 giorni dal termine dei lavori, trasmettere all'Enea, attraverso il sito <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>, i dati relativi agli interventi effettuati.

Libertà

Se crediamo nella libertà, dobbiamo ricordare anche che cosa William Graham Sumner chiamava "l'uomo dimenticato".

L'uomo dimenticato è quello il cui lavoro viene sfruttato allo scopo di recare vantaggio a qualsiasi causa politica vada a genio al governo.

Ron Paul

La bussola della casa

zona	LODI		CHIETI		ISERNIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.180	2.300	950	2.250	780	2.000
semicentro	950	2.000	720	1.780	670	1.520
periferia	780	1.610	650	1.400	450	1.180
	MODENA		ANCONA		NUORO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	4.600	1.780	3.390	600	1.750
semicentro	1.200	3.180	1.400	2.500	530	1.400
periferia	1.000	2.200	1.150	1.900	450	1.200

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.

Alcune criticità paradossali del settore immobiliare

Si pagano tasse su redditi non percepiti

Ai fini delle imposte sui redditi, la regola generale è che i canoni di locazione debbano essere indicati nella dichiarazione dei redditi e sottoposti a tassazione anche se gli stessi non vengono percepiti. Solo nel 1998 è stata ammessa una parziale deroga, stabilendosi – esclusivamente, però, per il settore abitativo – che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito; ma ciò, solo dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore: esclusivamente, quindi, dopo che sia stata attivata – e conclusa – l'azione giudiziale per la liberazione dell'immobile.

Si pagano tasse sugli immobili sfitti

La tassazione degli immobili sfitti è in Italia particolarmente gravosa, sia a livello nazionale (imposte sui redditi) sia a livello comunale (Ici). Ciò si rivela particolarmente penalizzante – in questa difficile fase economica – nel settore commerciale, che vede ormai da molti mesi i proprietari di immobili ad uso diverso dall'abitativo confrontarsi con una crisi che non consente loro di rinvenire sul mercato gli inquilini. Ed è sconcertante rilevare che il nostro ordinamento tributario ha espunto da anni (1994) quella norma di civiltà giuridica e tributaria che 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.

Un'imposta patrimoniale anche sugli immobili inutilizzabili

L'Ici – come noto – è l'unica imposta patrimoniale presente nel nostro ordinamento tributario. La sua iniquità di fondo – per essere essa progressivamente espropriativa del bene – è quindi intrinseca al tributo stesso. Giova però ricordare che la disciplina dell'imposta prevede una iniquità nell'iniquità: l'Ici deve infatti essere pagata – sia pure al 50 per cento – anche sugli immobili inagibili.

Si è soggetti ad imposizioni doppie

I proprietari di immobili urbani sono contribuenti dei Consorzi di bonifica – che pretendono di svolgere funzioni ambientali e servizi fognari – e contemporaneamente pagano alle Province il tributo ecologico e ai gestori del servizio di fognatura un'apposita tariffa.

Si paga senza neppure poter votare

Si paga l'Ici sulle case nelle quali non si risiede senza neppure potere, almeno, protestare col voto (e il più delle volte, proprio per questo, si paga con un'aliquota maggiorata).

Le imprese che locano non deducono (o quasi) le spese

Dal 2007 è stata eliminata – per le imprese, individuali e societarie, che concedano in locazione immobili ad uso abitativo – la deduzione forfettaria delle spese, pari al 15%, sostituita con la possibilità di dedurre esclusivamente, e fino al limite del 15%, le spese documentate ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria. La deduzione in questione – del tutto insufficiente, posto che gli studi in materia catastale stimano in misura ben più alta la percentuale degli oneri anzidetti – era già stata in passato ridotta: fino al 1994, infatti, la deduzione complessiva massima ammessa (forfettaria e documentata) ammontava al 25% del canone.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Stop all'imposizione dei libretti casa grazie all'iniziativa del governo

Lgoverno ha impugnato avanti la Corte costituzionale la legge della Regione Basilicata sul Piano casa nella parte in cui subordina la possibilità di ampliare gli immobili alla predisposizione di un libretto casa (non meglio definito). L'impugnativa sospende solo l'obbligo del libretto, lasciando inalterati (ed esecutivi) gli altri contenuti del Piano. Oltre a mostrarsi contraddittoria rispetto alle finalità perseguite dalla legge (e, cioè, l'incentivazione e l'incremento dell'edilizia privata di nuove iniziative edilizie), l'imposizione del libretto - con tutte le conseguenti prescrizioni di lavori da effettuarsi che esso può contenere - è infatti tale da scoraggiare i privati (come ha tempestivamente fatto rilevare la Confedilizia) dall'utilizzare le opportunità del Piano casa voluto dal governo (anche se demandato, poi, alla competenza regionale).

L'impugnativa del governo - che segue, del resto, a otto giudizi negativi per il libretto in parola svoltisi in tutte le possibili giurisdizioni, Corte costituzionale compresa - si basa sull'irragionevolezza (canone di costituzionalità) di imporre ai privati, a loro carico e a loro spese, la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti ricadenti nei compiti affidati alla pubblica amministrazione nella sua azione di vigilanza (col cui principio di efficienza e buon andamento, dunque, collide). Inoltre, ha rilevato sempre il governo, la norma impugnata impone adempimenti che si atteggiavano come «prestazioni imposte» (per le quali vige una specifica riserva di legge) e viola la competenza legislativa dello Stato in materia di ordinamento civile e di governo del territorio.

La Confedilizia (che si riserva di impugnare direttamente, comunque, gli atti di tipo deliberativo che venissero assunti dalle Regioni per la regolamentazione dei contenuti del libretto) ha espresso il proprio compiacimento al ministro per le Regioni Raffaele Fitto - che ha proposto l'impugnativa di cui trattasi al Consiglio dei ministri -, sottolineando il significato del pronto intervento promosso, che dovrebbe indurre anche altre Regioni a desistere dal proposito di varare uno strumento più volte giudicato illegittimo.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale 10.10.'09

Bollette luce e gas: un genio chi le capisce

La mancata trasparenza delle offerte proposte dai call center, l'inefficienza degli stessi, il ritardo nella correzione dei guasti...

Oggi sono un dedalo di codici e sigle la cui

da il Duemila 7.10.'09

BELL'ITALIA

Gli sprechi della P.A./1

4.400 euro. Tanto ha speso il Senato per 50 asciugamani in lino ricamati. Su Internet si possono comprare a 5 euro l'uno. (Corriere della Sera 26.9.'09)

Gli sprechi della P.A./2

325mila euro. E' la pensione media lorda annua per un funzionario del Senato. 122mila euro quella dei commessi. (Corriere della Sera 26.9.'09)

Gli sprechi della P.A./3

260mila euro. E' la cifra spesa dal Senato per le agendine 2009. (Corriere della Sera 26.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/1

Napoli. L'amministrazione comunale ha stanziato 400mila euro "per contribuire al pagamento dell'affitto della casa, non solo a rifugiati e richiedenti asilo, ma anche a stranieri irregolari". (il Giornale 27.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/2

"A carico del Comune lo skipper personale del sindaco di Palermo". (Libero 22.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3

La Giunta regionale campana ha approvato la realizzazione di una "carta vocazionale per maricoltura campana in shore e off-shore". Costo dell'appalto: 1,5 milioni di euro. (Italia Oggi 25.9.'09)

Gli sprechi degli enti locali/4

70mila euro ha speso il Comune di Piacenza per una consulenza sulla segnaletica stradale. (La Cronaca 10.10.'09)

I nuovi vandali/1

Per ripulire la Capitale dai graffiti si stima occorranza 100 milioni di euro. (Il Tempo 27.9.'09)

I nuovi vandali/2

Roma. E' di un milione di euro l'anno la somma spesa dall'azienda di trasporto pubblico per rimuovere i graffiti. Due milioni quelli spesi per lo stesso motivo dall'Ama, l'azienda che nella capitale si occupa dello smaltimento dei rifiuti. (Il Tempo 27.9.'09)

"Mutua per Fido"

La Regione Toscana ha approvato una legge che "promuove forme mutualistiche di assistenza veterinaria per animali di affezione". (Libero 16.10.'09)

"Il Csm si è regalato altri sei milioni"

"Nonostante la crisi economica i fondi a disposizione dell'organo di autogoverno della magistratura passeranno dai 28 milioni e mezzo del 2009 ai 34 milioni e mezzo del 2010 (+21,10). Per la Corte dei conti 12 milioni in più (+4,26%)". (Libero 17.10.'09)

Il ponte che traballa

Venezia. Ad appena un anno dalla sua inaugurazione, il ponte progettato dal famoso architetto Calatrava e costato circa quindici milioni di euro dovrà essere temporaneamente chiuso per problemi di staticità. (il Giornale 31.8.'09)

Gli sprechi nella sanità pubblica

A Erice, in Sicilia, "il servizio di emergenza interviene solo di rado ma conta 12 addetti per ogni ambulanza". (Corriere della Sera 28.8.'09)

Roma, la città degli abusivi

Nella capitale risultano occupati dai centri sociali ben 115 stabili: "sei in media in ogni Municipio". (Il Tempo 15.9.'09)

Sanità, Abruzzo verso il collasso

"I debiti delle Asl superano 2,5 miliardi". (Milano Finanza 28.8.'09)

Gli sprechi della P.A./1

Un commesso del Senato può arrivare a prendere sino a 6mila euro netti al mese per 16 mensilità. (Panorama 6.8.'09)

Gli sprechi della P.A./2

Sono 260mila i dirigenti della pubblica amministrazione. Comandano 5,4 milioni di lavoratori ma nessuna ne verifica l'operato. (L'espresso 6.8.'09)

Decreto "milleproroghe"

Come ormai tradizione, anche alla fine del 2009 è stato emanato dal Governo un decreto-legge contenente "proroga di termini previsti da disposizioni legislative" (d.l. 30.12.'09, n. 194). Di seguito si segnalano le proroghe di nostro interesse.

Scudo fiscale

Art. 1, c. 1

Come più ampiamente riferito in altra parte del notiziario, vengono riaperti i termini per usufruire dello scudo fiscale.

Approvazione studi di settore

Art. 1, c. 4

"Al fine di tener conto degli effetti della crisi economica e dei mercati", per gli anni 2009 e 2010 il termine entro il quale gli studi di settore (che interessano, fra l'altro, società immobiliari e amministratori di condominio, oltre agli agenti immobiliari) devono essere pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, è fissato rispettivamente al 31.3.'10 ed al 31.5.'11.

Durata incarico componenti Commissioni censuarie

Art. 1, c. 9

La durata dell'incarico prevista per i componenti delle Commissioni censuarie già nominati alla data di entrata in vigore del decreto, è prorogata di ulteriori due anni, decorrenti dalla data di scadenza dell'incarico.

Regime fiscale Siiq

Art. 1, c. 17

Viene disposto che per il periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 31.12.'09 l'opzione per il regime fiscale speciale previsto per le Siiq (società di intermediazione immobiliare quotate) debba essere esercitata entro il 30.4.'10 e abbia effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti previsti per l'utilizzo di tale regime siano posseduti nel predetto termine.

Slitta la tariffa rifiuti

Art. 8, c. 5

Viene per l'ennesima volta rinviato – questa volta al 30.6.'10 – il termine per il definitivo passaggio dalla tassa alla tariffa rifiuti.

Zone franche

Art. 9, c. 4

Slitta al 31.3.'10 la presentazione delle richieste collegate alle zone franche urbane, nelle quali è prevista fra l'altro l'esenzione dall'Ici per le piccole e microimprese.

FISCO

Noi e gli altri

«Il fisco italiano è nettamente più esoso di quello dei Paesi con cui di solito ci confrontiamo, ovvero Francia, Germania, Spagna, Regno Unito. E anche se allarghiamo lo sguardo all'insieme dei Paesi Ocse, solo Danimarca e Svezia ci battono, sia pure di un soffio. Ancora un piccolo sforzo, e possiamo farcela a diventare primi».

(da un articolo di Luca Ricolfi, in: *Panorama* 10.12.'09)

BELL'ITALIA

Da dove viene l'esempio...

La nostra P.A. paga mediamente i propri fornitori dopo 138 giorni (solo il Portogallo è più lento), con ritardi che nel settore della sanità possono arrivare anche a due anni. Ma una nuova Direttiva europea vorrebbe fissare per gli Stati europei un termine massimo di pagamento, tassativo di 30 giorni.

Figurarsi se il nostro Governo può accettare una cosa del genere... E a parte la richiesta di abbassare la misura (attualmente fissata, sulla base di una Direttiva del 2000, al 7 per cento) degli interessi per i ritardati pagamenti, l'Italia ha anche proposto che i tempi di pagamento debbano essere specificati nell'invito a presentare le offerte, anche se superiori a 30 giorni. "Che altro è – ha scritto Sergio Rizzo sul *Corriere della Sera* – se non un modo elegante per aggirare il limite quando è lo Stato a dover pagare?", aggiungendo: "Salvo però invocare il rigorosissimo rispetto, come fa un po' comicamente il *position paper* (dei nostri rappresentanti a Bruxelles) per i pagamenti tra privati".



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI



CONFEDILIZIA



PROPRIETARI-RISPARMIATORI-INVESTITORI-OPERATORI IMMOBILIARI

Il Governo ascolti il Parlamento sulla cedolare secca sugli affitti

Le quattro organizzazioni rappresentative dell'intero comparto immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali (sopra, i loghi), hanno – alla vigilia della discussione della Finanziaria – diffuso un appello comune al Parlamento per l'introduzione in termini seri (non, "fantozziani": come dice un lettore in una lettera a *Repubblica* pubblicata su questo stesso numero del nostro notiziario) della cedolare secca. Le speranze per il mantenimento degli impegni elettorali sono peraltro nell'occasione andate deluse. Continueremo, in ogni caso, nel nostro impegno in favore dell'introduzione di una misura ad alta valenza sociale e, comunque, di equità fiscale (eliminarrebbe, infatti, l'attuale discriminazione fra investitori e investitori).

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

Nuove norme tecniche costruzioni, altri chiarimenti ministeriali

E' stato pubblicata in Gazzetta Ufficiale la circolare del Ministero delle infrastrutture 11.12.'09 recante ulteriori chiarimenti in merito alle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al d.m. 14.1.'08. I primi chiarimenti – come si ricorderà – erano stati forniti la scorsa estate (cfr. *Cn sett.*'09).

La circolare precisa fra l'altro, con riferimento alle costruzioni private e sottolineando l'applicazione obbligatoria della nuova disciplina alle costruzioni iniziate dopo il 30.6.'09, che l'"inizio delle costruzioni" coincide con l'"avvenuto deposito" del progetto, ai sensi degli artt. 65 e 93, d.p.r. n. 380/'01 (Testo unico sull'edilizia), "presso i competenti uffici comunali comunque denominati".

Analogamente, con riferimento alle varianti che comportano "modifiche sostanziali all'organismo architettonico", la stessa circolare chiarisce che, affinché possa essere utilizzata la previgente normativa tecnica, occorrerà che, sempre alla data del 30.6.'06, sia avvenuto il "deposito", in base ai predetti artt. 65 e 93, del progetto di variante.

La grande finzione

Bastiat chiamava lo Stato «la grande finzione attraverso la quale ognuno tenta di vivere a spese di tutti gli altri».

Ron Paul



REGOLAMENTO
di
CONCILIAZIONE DELLE CONTROVERSIE
tra
PROPRIETARIO E INQUILINO

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu



REGOLAMENTO
di
CONCILIAZIONE DELLE CONTROVERSIE
di
NATURA CONDOMINIALE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

BELL'ITALIA

Servizi pubblici, tra aumenti indiscriminati, sprechi ed inefficienze

In cinque anni, in Italia, i biglietti di autobus e metropolitane sono rincarati del 24,6%, la tassa sui rifiuti è lievitata del 29,6%, il costo dell'acqua potabile è salito addirittura del 33,3%.

E' quanto risulta da un dossier della Confartigianato, pubblicato sul *Corriere della Sera*, nel quale si denuncia come nel nostro Paese, dal 2004 al 2009, le tariffe dei servizi pubblici locali (calcolate escludendo quelle di gas e luce) abbiano subito un incremento di ben 28 punti percentuali, a fronte di un aumento, nell'area dell'euro, di solo il 16,8%.

La ricerca evidenzia anche come siano enormi le differenze tra le realtà locali. A Brescia, ad esempio, una famiglia di tre persone con un'abitazione di 80 metri quadrati paga per i servizi di igiene urbana 112 euro; a Roma più del doppio: ben 276 euro. Stesso discorso per le Regioni. Il costo *pro capite* per la sola spazzatura in Sicilia, ad esempio, è superiore del 32% rispetto a quello della Lombardia. Mentre il costo medio per chilometro percorso dalle società di trasporto pubblico locale oscilla da un minimo di 1,72 euro in Molise ad un massimo di 7,06 euro in Campania.

Si tratta di differenze legate al fatto che le 951 aziende del settore operano senza concorrenza, tra sprechi ed inefficienze. Basti pensare che lo stipendio medio, nelle Isole, di un amministratore delegato è di oltre 73mila euro; al Nord, invece, non arriva a 45mila euro. Eppure le imprese meridionali hanno chiuso il bilancio del 2007 con una perdita media di 251mila euro, mentre quelle del Nord con un utile di 369mila euro.



U.I.P.I.

Members in 25 countries

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS (ASBL)
 Representing internationally the interests of immovable property owners

76, Rue du Lombard, Brussels, 1000 Belgium

Tel./Fax: +322 502 2318 brussels@uipi.com

www.uipi.com - www.uipi.eu

President: Stratos Paradias, tel.+30210 321 6141, fax +30210-321 8055 mail@uipi.com

10 DICEMBRE, GIORNATA INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ

In Italia, ancora numerose le violazioni del diritto di proprietà

A fine 2008 erano ben 4.200 i ricorsi contro l'Italia pendenti presso la Corte europea dei diritti dell'uomo, di cui molti riguardanti violazioni del diritto di proprietà.

Proprio per questa mancanza di tutela del diritto di proprietà nonché per sensibilizzare le Istituzioni europee ed i Governi dei singoli Stati sul rilevante ruolo rivestito nell'economia, nella società e nel diritto dalla proprietà, l'UIPI-Unione internazionale della proprietà immobiliare (componente per l'Italia: CONFEDILIZIA), ha istituito da oltre un lustro la Giornata internazionale della proprietà.

Il 10 dicembre 1948, 48 Paesi sottoscrissero alle Nazioni Unite a Parigi la Dichiarazione Universale dei diritti dell'uomo. Oggi, il Trattato di Lisbona (entrato in vigore nel dicembre scorso) ha previsto il rispetto dei Diritti dell'uomo, come quello della proprietà privata, quale libertà fondamentale.

L'Europa – rileva l'UIPI – è chiamata ad affrontare i grandi temi del XXI secolo e tra questi la certezza del diritto di proprietà costituisce un elemento fondamentale, per tutti i risvolti che lo stesso porta con sé (in particolare in materia di locazioni immobiliari) e dovrà trovare efficaci e moderni strumenti che possano fornire risposte concrete ai cittadini.

Ci sono ancora Paesi dove i diritti di proprietà non sono pienamente rispettati. Anche oggi, in molti Paesi democratici, i diritti di proprietà sono violati sia direttamente, tramite espropri senza adeguate compensazioni, sia indirettamente, attraverso l'elevata tassazione, la legislazione vincolistica sulle locazioni, le forti regolamentazioni in materia ambientale.

La Giornata internazionale della proprietà – conclude l'Unione internazionale della proprietà immobiliare – è l'occasione per ricordare a tutti i Paesi che il diritto di proprietà è un diritto umano.

Bruxelles, 10 dicembre 2009

→ OBBLIGATORIETÀ

Il decoder per la tv è come una tassa

Sono già in possesso (per mia libera scelta) del decoder da quando la tv svizzera (forse nel 2006) è passata a quella tipologia di trasmissione che ora mi chiedo perché in realtà tutti sono obbligati a comprare un decoder che costa come minimo 40 euro) e/o una nuova tv. Sono anche stranito dal fatto che non ne venga fatto oggetto di discussione, ma la cosa passa così come assolutamente fisiologica! Le reti commerciali si sa come vanno alimentate, con la pubblicità (e non so se si possa chieder loro un tipo di accordo sull'acquisto del decoder), ma la Rai per lo meno potrebbe dedurre il costo del decoder standard nel prossimo bollettino per il canone del 2010.

Anna Merlotti
e-mail

da il Giornale 27.11.09

Lavoro gratis

In America, il cittadino medio svolge lavoro non remunerato per l'equivalente di sei mesi all'anno. Chi si dichiara a favore di questo sistema dovrebbe essere onesto su quello che sta dicendo: abbiamo il diritto di costringerti a lavorare contro la tua volontà. Messi da parte i luoghi comuni delle lezioni di educazione civica circa "contributi" alla "società" – mere cortine fumogene ideate per costruire il consenso popolare al sistema –, questo è ciò a cui equivale l'imposta sul reddito.

Ron Paul

IMPORTANTE

Toscana, via l'obbligo di allegare la certificazione energetica

Importante novità, in materia di certificazione energetica, in Toscana. La legge regionale 71/09 ha abrogato le disposizioni della precedente legge regionale 39/05 che obbligavano ad allegare l'attestato di certificazione energetica ai contratti di compravendita e a metterne una copia a disposizione del conduttore in caso di locazione, provvedendo altresì ad eliminare le relative sanzioni.

La nuova disciplina stabilisce solo che, in caso di trasferimento a titolo oneroso o di locazione di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente, l'unità immobiliare debba essere dotata di attestato di certificazione energetica e che gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica siano richiamati nel relativo atto di trasferimento a titolo oneroso o contratto di locazione. Se l'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa.

È da augurarsi che anche altre Regioni seguano l'esempio (e il saggio ripensamento della Toscana). Le Federazioni regionali della Confedilizia sono state invitate dalla Sede Centrale ad attivarsi, sia nel caso in cui le Regioni abbiano già legiferato sul punto che – in via preventiva – nel caso in cui non l'abbiano ancora fatto.

→ CIRCOLO VIZIOSO

Per la ripresa economica tutti devono impegnarsi

Non vi pare che l'economia italiana, al pari di quella internazionale, si trovi in un circolo vizioso, consistente nella non volontà da parte di tutti gli operatori economici a fare la prima mossa per cercare di agganciare la ripresa? Le banche non prestano, le aziende non investono, i lavoratori ancora occupati consumano sempre meno, i disoccupati cercano di sopravvivere; tutti auspicano un intervento dello Stato sul fronte fiscale, di per sé valido e utile, ma non incisivo, mancando la volontà di investire da parte di tutti. Fare impresa significa investire, rischiare, non aspettare che sia sempre il povero Pantalone a pagare il conto. Altrimenti saremmo tutti bravi a fare i super manager!

Ulisse Severino
e mail

da il Giornale 30.11.09

BELL'ITALIA

Il canale tracima, il Consorzio bonifica non risarcisce

Lo scorso 26 aprile è tracimato il canale diversivo sud del Consorzio di bonifica bacini piacentini del levante, riversando acqua, fango e detriti in abitazioni, edifici rurali e aziende. I danni procurati ad automobili, attrezzature agricole, arredi ed elettrodomestici, sono stati ingenti, con pesanti ripercussioni anche sulle produzioni.

Nonostante tutto ciò, a otto mesi dall'evento, ai cittadini e alle imprese danneggiati non è stato risarcito alcun danno, poiché l'assicurazione del Consorzio sostiene che l'evento non rientra nella copertura. Siamo a questo: che i Consorzi bonifica servono, per lo più, a pagare (fior di) stipendi ai loro numerosi dipendenti, imponendo onerose contribuzioni obbligatorie, e – in compenso – fanno anche danni, e non risarciscono.

Il senatore Bettamio (PdL) ha portato tale incresciosa situazione all'attenzione del Governo, presentando una interrogazione parlamentare ai ministri per i rapporti con le Regioni e delle politiche agricole, alimentari e forestali.

UNA BUONA LEGGE

Cantieri mobili
La battaglia
di Confedilizia

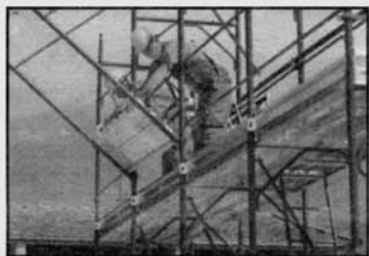
di CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Il d.lgs. n.106 del 3.8.2009, contenente disposizioni integrative e correttive del d.lgs. n.81/08 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ha apportato tra l'altro alcune modifiche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili.

Innanzitutto sono stati esclusi dal campo di applicazione della normativa i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X del d.lgs. in questione.

Inoltre – e soprattutto – è stata accolta una richiesta formulata dalla Confedilizia fin dall'approvazione del d.lgs. n.81/08. E' stata infatti eliminata la norma che prevedeva a carico del committente (cioè del "soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata") la responsabilità per l'inosservanza di determinati obblighi in tema di "salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili" anche nel caso in cui questi avesse conferito apposito e specifico incarico al responsabile dei lavori, così come prescrive la normativa.

Una disposizione iniqua (che configurava una responsabilità a carico dei proprietari di immobili nonostante gli stessi non siano



ovviamente tenuti ad avere le conoscenze tecniche che debbono invece avere coloro che possono essere nominati responsabili dei lavori), è stata dunque soppressa per la costante azione della Confedilizia nei confronti di parlamentari e rappresentanti del Governo.

In tema, resta da dire che una modifica è stata apportata anche dalla legge comunitaria 2008 (l. 7.8.'09, n.88), che ha stabilito che negli appalti non vi è l'obbligo di nomina di un coordinatore per la progettazione non solo – come già previsto dal d.lgs. n. 81/08 – in caso di lavori non soggetti a permesso di costruire, ma anche in caso di lavori di importo inferiore a 100.000 euro.

*Presidente Confedilizia

da *L'Opinione* 24.11.'09

Il quesito

Il mancato rilascio di licenze
e concessioni all'immobile affittato

■ Il locatore deve consegnare al conduttore l'immobile affittato in buono stato di manutenzione e deve mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto, come previsto dall'art. 1575 cod. civ.

Costituisce però principio consolidato nella giurisprudenza che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili affittati non è di ostacolo (e non impedisce) la valida costituzione di un contratto di affitto e del rapporto di locazione sempre che vi sia stata, da parte dell'inquilino, la concreta utilizzazione dell'immobile secondo la destinazione d'uso convenuta (Cassazione, sent. 24-6-2009, n. 14772). Il locatore è invece responsabile nei confronti dell'inquilino quando la destinazione particolare dell'immobile in conformità alle richieste autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative costituisca un chiaro obbligo (dello stesso locatore) di garantire il pacifico godimento dell'

immobile in rapporto all'uso convenuto (Cassazione, sent. 17-1-2007, n. 975).

L'inquilino non può richiedere danni se era a conoscenza dei problemi inerenti la regolarizzazione dei locali sotto il profilo della destinazione urbanistica e se ne aveva accettato il rischio nel momento della stipula del contratto, rifiutandosi successivamente di accollarsene gli oneri, dopo averne verificato l'importo.

La circostanza che l'utilizzo dell'immobile, privo di licenze, autorizzazioni, concessioni, esponga l'inquilino a sanzioni amministrative od a pregiudizi riconducibili alla mancata regolarizzazione del bene potrà consentirgli di recedere dal contratto.

In ogni caso, la perdurante fruizione dell'immobile da parte dell'inquilino e, dall'altro, la considerazione dell'originaria conoscenza del "problema dell'irregolarità" da parte sua, è da ritenersi escluda sue pretese risarcitorie.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa* 26.10.'09

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica – Assegnazione –
Decadenza, revoca, annullamento
Disciplina regionale.

Nelle materie che l'art. 117 Cost., anche anteriormente alla riforma del tit. V attuata con legge cost. n. 3 del 1999, attribuisce alla competenza legislativa regionale, le leggi statali si applicano fino a quando le regioni non abbiano provveduto con proprie leggi a disciplinarle, rimuovendo, attraverso il concreto esercizio del proprio potere legislativo, la precedente normativa dello Stato. In particolare, in materia di edilizia residenziale pubblica, per la quale i principi generali, in attuazione della legge n. 457 del 1978 (art. 2 penultimo comma), sono stati fissati dalla delibera C.I.P.E. del 19 novembre 1981, la disciplina della decadenza dall'assegnazione di alloggio è da ritenere esclusivamente regolata, nella Regione Toscana, dall'art. 58 lett. b) L. Reg. 4 maggio 1989 n. 25 (che la prevede per il solo fatto che l'alloggio non venga abitato stabilmente) a preferenza dell'art. 17 L. n. 1055 del 1972 (che la ricollega ad un'assenza per più di tre mesi).

* Cass. civ., sez. I, 5 giugno 2006, n. 15191, Pemoni c. Com. Borgo San Lorenzo.



Da tempo, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite Commissioni - i Registri amministratori. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi. E poi stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri. Fra le sue iniziative, il varo anche di un preciso "Mansionario".

Il Coram ha dal canto suo deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

L'iscrizione nel Registro nazionale offre fra l'altro agli amministratori la possibilità di essere contattati, attraverso la Sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori - che avviene a richiesta dei singoli iscritti ai Registri locali - dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal

Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram

- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio amministrazione la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia
- ad usufruire delle agevolazioni assicurate da un'apposita convenzione con Poste Italiane SpA
- ad ottenere, anche per familiari e/o collaboratori e a condizioni di favore, le prestazioni di cui alla copertura integrativa sanitaria assicurata dal FIPE (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi) aderente alla Confedilizia

TEMA DI GRANDE INTERESSE Che fine ha fatto la cedola fissa al 20% degli affitti?

La cedola fissa al 20 per cento degli affitti è un tema di grande interesse per moltissimi cittadini, specialmente quelli che hanno da sempre stipulato un regolare contratto di locazione. Qualche settimana fa questa nuova tassazione sembrava sul punto di essere varata. Poi, il silenzio più assoluto. Non sappiamo se e quando il testo verrà di nuovo presentato.

Angelo Galassi
e-mail

da il Giornale 21.11.'09

Imprenditori e imprenditori

Lo storico dell'economia Burton Folsom fa un'utile distinzione tra gli imprenditori del libero mercato, che si arricchiscono quando il pubblico acquista liberamente ciò che hanno da vendere, e gli imprenditori appoggiati dai politici, che si arricchiscono perché il governo danneggia i loro concorrenti o concede loro un monopolio.

Ron Paul

L'INTERVISTA / CORRADO SFORZA FOGLIANI

«Maltempo, consorzi inutili e costosi»

Il presidente della Confedilizia punta il dito contro gli enti di bonifica: dovrebbero difenderci da calamità naturali che puntualmente si ripresentano alle prime piogge. E noi li paghiamo profumatamente

Laura Verlicchi

TASSE PAGATE AI CONSORZI DI BONIFICA NEL 2008

numero consorzi	Contributi agricoli	Contributi extragricoli	Lazio	10	26.482.349	19.574.546	6.907.803
Piemonte	33.698.779	30.122.510	3.576.269	4	10.372.206	9.202.906	1.169.300
Puglia	879	644.596	2.280	8	108.606	3.227.373	325

sorzio di bonifica che, per gli stili, taxa i piacentini per due milioni di euro all'anno. Il Comune, invece, ha calcolato che la manutenzione gli costa...

da il Giornale 5.01.'10

Assotruster - Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia

Assotruster è un'Associazione costituita fra trustees aderenti alla Confedilizia che ha lo scopo di promuovere, in Italia ed in Europa, l'uso e la conoscenza dell'istituto giuridico del trust, regolato dalle leggi di qualsiasi giurisdizione, attraverso:

- a) la riunione, il collegamento e il coordinamento dell'attività di tutti i trustees e gli operatori con particolare, ma non esclusivo, riferimento a trustees di trusts immobiliari, per la discussione e lo studio di comuni problemi;
- b) lo studio e la ricerca di tutte le questioni relative ai trusts, con particolare, ma non esclusivo riferimento ai trusts immobiliari;
- c) la divulgazione, in qualsiasi forma, anche attraverso periodici, pubblicazioni, volumi, di tali questioni;
- d) il collegamento fra operatori di trusts e proprietari immobiliari;
- e) l'azione sul Parlamento, sul Governo e sulla Pubblica Amministrazione per il miglioramento legislativo e regolamentare delle disposizioni relative ai trusts;
- f) ogni altra iniziativa d'interesse comune dei soci.

In seno ad Assotruster è stata costituita una apposita sezione dedicata allo studio delle problematiche relative al passaggio generazionale delle imprese e dei patrimoni familiari ed aziendali. A tal fine, con l'assistenza di Assotruster, è stato costituito un trust no profit, totalmente interno, denominato Trust passaggio generazionale, interamente dedicato all'esame di dette questioni.

Inoltre, in collaborazione con il trust Byron, sono state create due commissioni: una per lo studio dei trusts nei paesi di Civil law, presieduta dall'avv. Andrea Moja, presidente di Assotruster; ed un'altra per lo studio dei trusts nei paesi di Common law, presieduta dall'avvocato inglese John Pierce, trustee di Byron trust.

Le commissioni hanno il compito di analizzare e monitorare l'evoluzione del trust in una pluralità di giurisdizioni, al fine di aggiornare costantemente gli associati sulle novità legislative presenti in Italia ed all'estero.

L'adesione all'associazione è aperta a chiunque sia interessato all'impiego del trust in Italia in campo mobiliare, aziendale ed immobiliare; vi possono aderire anche quanti, previa iscrizione alla Confedilizia o a una sua Associazione territoriale, hanno interesse per i problemi dei trusts.

GIÙ LE TASSE Dal governo mi aspetto qualcosa di diverso

Egredo direttore, cortesemente glielo spiego lei al premier (e soprattutto alla compagnia di giro che pare circondarlo) che da un governo che dovrebbe essere di centrodestra ci si aspetterebbe una politica conseguente e quindi, a esempio, il taglio delle tasse (dal '94 ce lo sentiamo promettere, se non erro), anziché il salvataggio di Alitalia, la Banca del Mezzogiorno e altre amenità del genere? Molti italiani ringrazierebbero...

Renato Savio
Verona

da il Giornale 28.11.'09

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

IL CASO DI UN AVVOCATO BOLOGNESE

«Per duemila euro Equitalia fa partire l'ipoteca sulla casa»

Bernardini (Lega): «L'assessore Rossi chiarisca»

PER UN arretrato di 2.096 euro e 77 centesimi un avvocato bolognese si è visto to di pagamento. Anticipando subito trecento euro e rotti per le spese di un avvocato, ha raddoppiare quasi la cifra. Perché alle spese già dette bisogna aggiungere anche quelle per il suo di

da il Resto del Carlino 23.11.'09

CONTRO LO STATO, NON SI PUÒ

Il consiglio dei ministri ha approvato in via preliminare il dlgs. I consumatori: una presa in giro

P.a. una class action spuntata
Gli utenti non potranno ottenere il risarcimento del danno

DI ANDREA MASCOLINI

La class action verso la P.A.

Il ricorso potrà essere presentato anche da associazioni e comitati di utenti e consumatori entro un congruo termine, nei limiti delle risorse strumentali, finanziarie e umane

da ItaliaOggi 16.10.'09

CLASS ACTION IL GOVERNO HA APPROVATO IL DISEGNO DI LEGGE DEL MINISTRO DELLA FUNZIONE PUBBLICA

Ecco la farsaction di Brunetta

Il provvedimento esclude il risarcimento del danno. Si potrà soltanto chiedere al giudice di fare cambiare condotta alla pubblica amministrazione in un tempo congruo. I consumatori alzano la voce

TANDEM TREMONTI-SCAJOLA AL TIMONE DELLA BANCA DEL SUD

da MF 16.10.'09

Pesci morti, la Provincia multa il Consorzio di bonifica

da La Cronaca di Piacenza 6.11.'09

REVISIONI OBBLIGATORIE PER GLI IMPIANTI DI OLTRE 10 ANNI

Ascensori, salasso in vista

L'intervento di manutenzione può arrivare a costare anche 15 mila euro

da Il Secolo XIX 5.10.'09

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

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

Preferisco l'aereo perché vieta i cellulari

Aldo Perellà

aperell@yahoo.it

LEGGO che presto il Frecciarossa impiegherà 3 ore sulla tratta Roma-Milano, diventando così concorrenziale con l'aereo. Malgrado tutto continuerò a prendere l'aereo: per il semplice motivo che in cielo non si può telefonare, mentre in treno sì. Vi scrivo da bordo del Frecciarossa da Roma per Milano e vi assicuro che potrei raccontarvi delle vite e degli impegni di almeno 10 dei miei compagni di viaggio, a cominciare dalla sposina in viaggio di nozze, qui di fronte a me, che deve far vaccinare il suo cavallo: lei e il marito sono agricoltori. In Francia, non appena si mette piede su un Tgv, l'altoparlante invita i passeggeri a non telefonare. E se proprio è necessario di farlo nelle piazzole tra un vagone e l'altro. E' così difficile un po' di discrezione?

da la Repubblica 31.10.'09

DIRITTO
& ROVESCIO

In dies multiplicantur casus transexualium, qui ut plurimum et operationibus chirurgicis sese submittunt ut et anagraphice eorum novus sexus, uti dicunt, iudice socialiter agnoscat. Nemo not videt quot et quam gravia problema in iure canonico huiusmodi casus generare possint, sive in ordine ad matrimonium, sive quod attinet ordines sacros, sive etiam quod spectat vitam communitatis paroecialis ad quam transexualis pertinet. Imprimis oportet aliqua dicamus de his quae determinant sexum. In adiunctis etenim hodiernis non desunt qui determinationem sexus ab elementis tantummodo psychicis dependere putent. E così via. Non so se mi spiego.

da Italia Oggi 31.10.'09

Quante parolacce

C'è una gara in corso tra i personaggi famosi e politici a chi sdogana più parolacce in pubblico. Ha iniziato Beppe Grillo con i vaffa day, Berlusconi con i testicoli e non poteva mancare il ministro Brunetta con la sua definizione delle élite che starebbero rovinando il paese. Quando sarà diventato normale pronunciare in prima serata ogni tipo di parolaccia cosa ci rimarrà da dire di volgare? Non ci sarà più nulla da censurare, che tristezza.

Lettera firmata

da 24Ore 18.10.'09

CONFEDILIZIA SERVIZI



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

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

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

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

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

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

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Calendario da tavolo Confedilizia



CONFEDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma

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

Uffici operativi
06.69942495 p.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
06.6798742 p.a. - fax 06.69797107

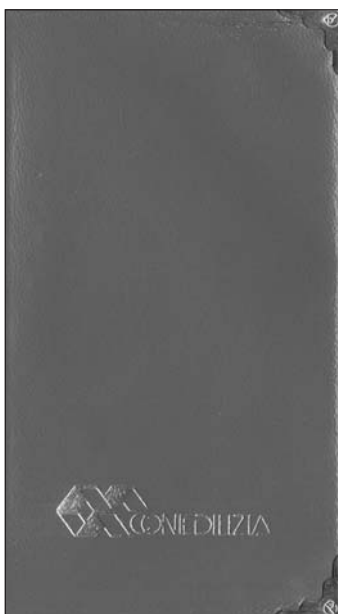
Uffici Organizzazioni collegate
06.32650952 p.a. - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali
06.44251191 p.a. - fax 06.44251456

2010

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1. s. Ventana v.	1. s. Albino	1. s. Ugo v.	1. s. Francesco P.
2. s. Basilio v.	2. s. Basilio m.	2. s. Riccardo v.	2. s. Pasquale v.
3. s. Genoveffa	3. s. S. Biagio v.	3. s. Pasquale v.	3. s. Diogene
4. s. Emme	4. s. S. Girolamo	4. s. S. Eustachio	4. s. S. Eustachio
5. s. Amelia v.	5. s. S. Agata	5. s. S. Agata	5. s. S. Agata
6. s. Epifania N.S.	6. s. S. Pio Miki	6. s. S. Pio Miki	6. s. S. Pio Miki
7. s. Luciano	7. s. S. Teodoro m.	7. s. S. Teodoro m.	7. s. S. Teodoro m.
8. s. Severino	8. s. S. Gervasio	8. s. S. Gervasio	8. s. S. Gervasio
9. s. Giuliano m.	9. s. S. Apollonia	9. s. S. Apollonia	9. s. S. Apollonia
10. s. Aldo e	10. s. S. Scolastica	10. s. S. Scolastica	10. s. S. Scolastica
11. s. S. Ignazio	11. s. S. Lourdes	11. s. S. Lourdes	11. s. S. Lourdes
12. s. Modesto	12. s. S. Eustachio v.	12. s. S. Eustachio v.	12. s. S. Eustachio v.
13. s. S. Iario	13. s. S. Maria	13. s. S. Maria	13. s. S. Maria
14. s. Felice N.	14. s. S. Valentino	14. s. S. Valentino	14. s. S. Valentino
15. s. Mauro	15. s. S. Faustino	15. s. S. Faustino	15. s. S. Faustino
16. s. Marcello	16. s. S. Giuliana v.	16. s. S. Giuliana v.	16. s. S. Giuliana v.
17. s. Antonio ab.	17. s. S. Le Ceneri	17. s. S. Le Ceneri	17. s. S. Le Ceneri
18. s. Liberta	18. s. S. Simplicio	18. s. S. Simplicio	18. s. S. Simplicio
19. s. Mario m.	19. s. S. Corrado	19. s. S. Corrado	19. s. S. Corrado
20. s. Sebastiano	20. s. S. Eusebio	20. s. S. Eusebio	20. s. S. Eusebio
21. s. Agnese	21. s. S. Quaresima	21. s. S. Quaresima	21. s. S. Quaresima
22. s. Vincenzo	22. s. S. Margherita	22. s. S. Margherita	22. s. S. Margherita
23. s. Francesco	23. s. S. Eustachio m.	23. s. S. Eustachio m.	23. s. S. Eustachio m.
24. s. S. Paolo	24. s. S. Romolo	24. s. S. Romolo	24. s. S. Romolo
25. s. Tito	25. s. S. Teodoro	25. s. S. Teodoro	25. s. S. Teodoro
26. s. Angela M.	26. s. S. Isidoro	26. s. S. Isidoro	26. s. S. Isidoro
27. s. Costanzo	27. s. S. Secondo	27. s. S. Secondo	27. s. S. Secondo
28. s. Maria	28. s. S. Benigno	28. s. S. Benigno	28. s. S. Benigno
29. s. Giov. Bosco			

Calendarietto tascabile Confedilizia



Calendario a muro



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

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

Rapina legalizzata

Per "rapina legalizzata" Bastiat intendeva qualsiasi azione del governo che arricchisce un gruppo di persone a spese di altre e che sarebbe illegale se messa in atto da privati individui.

Ron Paul

Scudo fiscale, proroga al 30 aprile

Il Governo ha concesso ulteriore tempo per aderire allo scudo fiscale. La riapertura dei termini prevede due scadenze con aliquote diverse: 6% fino al 28 febbraio, 7% dal 1° marzo al 30 aprile (mentre nella fase iniziale l'aliquota prevista era quella del 5%).

Come noto (cfr. *Cn* sett. e nov. '09), attraverso lo scudo fiscale è possibile regolarizzare le attività finanziarie e patrimoniali – compresi gli immobili – detenute all'estero in violazione delle regole di monitoraggio fiscale.

Fabbricati non dichiarati, pubblicato un ulteriore elenco

Con un comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15.12.'09, l'Agenzia del territorio ha reso noto un ulteriore elenco dei Comuni nei quali è stata "accertata" la presenza di fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. L'ultimo elenco era stato reso noto a dicembre 2008 (cfr. *Cn* genn.'09).

Tutte le informazioni di dettaglio possono essere reperite sul sito web dell'Agenzia del territorio (www.agenzia territorio.it). Si segnala, in ogni caso, che la Sede centrale ha inviato alle Associazioni territoriali interessate l'elenco dei Comuni in questione di rispettiva competenza.



UIPI

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

Giornata della proprietà celebrata a Parigi

E' stata celebrata a Parigi la Giornata mondiale della proprietà con una riunione dei rappresentanti dei membri Uipi provenienti da 20 Paesi d'Europa e dei Presidenti delle associazioni territoriali della proprietà edilizia francese.

Il tema della giornata aveva un titolo provocatorio: "La proprietà: è ancora un diritto in Europa?".

L'Italia era rappresentata dal Vicepresidente confederale Michele Vigne, accompagnato dal Presidente dell'associazione di Venezia Luca Segalin.

Alla presenza della stampa, il presidente dell'Uipi Stratos Paradias ha aperto i lavori ricordando come il libero godimento della proprietà sia un diritto fondamentale per i cittadini di tutti i Paesi, e rappresenti una forza trainante dell'iniziativa privata, del lavoro produttivo, del risparmio e quindi un aumento della ricchezza e della prosperità nel mondo. Per questo motivo, i diritti di proprietà sono estremamente importanti e devono essere garantiti dagli Stati, invece di essere ridotti o compromessi.

Il presidente dell'Unpi (organizzazione francese della proprietà edilizia) Jean Perrin ha tenuto una interessante relazione dal titolo "L'immagine della proprietà immobiliare nell'opinione pubblica", evidenziando i diversi punti di vista nelle diverse angolazioni della società contemporanea.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Variazioni culturali, pubblicato un altro elenco

Con un comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30.12.'09, l'Agenzia del territorio ha reso noto un ulteriore "elenco dei Comuni per i quali è stata completata l'operazione di aggiornamento della banca dati catastale, eseguita sulla base del contenuto delle dichiarazioni presentate nell'anno 2009 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli". L'ultimo elenco era stato reso noto a dicembre 2008 (cfr. *Cn* genn. '09).

Tutte le informazioni di dettaglio possono essere reperite sul sito web dell'Agenzia del territorio (www.agenzia territorio.it).

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Risparmio d'energia Interrogazioni in Parlamento

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

In particolare, l'onorevole Ciochetti ha osservato nell'interrogazione che «l'applicazione pratica della norma sta generando, in questo mo-



BOLLETTE Un contatore del gas

mento di crisi economica, gravi disagi nelle fasce deboli della popolazione (anziani, lavoratori precari, giovani famiglie, disoccupati e altri), in quanto le deliberazioni assunte con maggioranze minime costringono tutti i condomini a dover sostenere spese anche rilevanti».

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

Entrambi i deputati hanno invitato il ministro dello Sviluppo economico a dare corso all'impegno assunto dal governo con alcuni ordini del giorno approvati in Parlamento, con i quali l'esecutivo si faceva carico dell'impegno a rivedere la disposizione in parola.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 19.12.'09

Calano i rifiuti, perché la tassa no?

Scendono i consumi delle famiglie, scende la produzione industriale a causa della crisi, con queste premesse dovrebbe scendere anche la produzione di rifiuti e con essa necessariamente l'imposta sulla loro raccolta. Inespugnabilmente questa sale in continuazione, dimostrando ancora una volta che non vi è alcuna relazione fra quello che paghiamo alla voce Tarsu e quanto effettivamente produciamo. È stata appena privatizzata la gestione dell'acqua, potrebbe essere una buona cosa se questo servizio non si trasformasse da monopolio pubblico in monopolio privato. Sono convinto che il giorno in cui si deciderà di liberalizzare il mercato della raccolta rifiuti, aprendolo alla concorrenza, le reazioni saranno ancora più feroci di quelle che si sono sentite in questi giorni quando si parlava di acqua.

Candido Munopano VIA INTERNET

da *Panorama* 3.12.'09

Piano casa e alloggi da ristrutturare

■ Mi sembra che l'attuale governo non si sia mosso con convinzione nella difesa dell'equilibrio idro-geologico. Si continua a parlare di un piano casa quando varie inchieste hanno denunciato l'eccesso di migliaia e migliaia di case sfitte o da rinnovare.

LUIGI MENGONI ASCOLI

da *La Stampa* 20.11.'09

Cedolare secca

Ancora una volta è stata rinviata l'approvazione della cedolare secca sugli affitti con la motivazione della mancata copertura finanziaria. Così gli onesti continueranno a pagare in misura estremamente superiore a qualsiasi altra forma di investimento mentre i disonesti continueranno ad affittare in nero e ad evadere completamente.

Ugo Milano
Alessandria

da *24Ore* 6.12.'09

JUNGLE CITY



di Jane

Se il disabile guida un Suv

Milano, esterno giorno: un Suv nero, vetri oscurati, parcheggia sgommando in un'area handicap. Ne

scende un giovanottone munito di borsa da ginnastica che si avvia caracollando verso la vicina palestra-vip. Ti indigni e ti accingi a chiamare i vigili urbani quando scopri che invece tutto è regolare: sul parabrezza spicca infatti il contrassegno con la sedia a rotelle. Un miracolo di Padre Pio che ha dimenticato di rimuovere il pass?

da *24Ore* 25.10.'09

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

Se lo Stato paga così tardi i suoi debiti

S. Suomaleinen
sipsu.asro@gmail.com

SONO una cittadina dell'Unione Europea e risiedo in Italia da ben 10 anni. Lavoro e pago regolarmente le tasse oltre altri contributi e non sono in debito con nessuno. Siccome sono molto precisa e puntuale, mi capita di pagare qualche volta di più del dovuto. La mia domanda è: se io pago i miei conti con una certa regolarità, perché lo Stato impiega 5 anni per rimborsarmi ciò che ho pagato in più? Penso che l'Italia sia uno dei pochi paesi Europei dove i pagamenti vengono effettuati con questi enormi ritardi. La crisi economica è parzialmente dovuta anche al fatto che lo stato effettua i pagamenti dovuti con tale ritardo che alcuni aziende sono costrette a chiudere.

Poveri cuccioli

Un tempo c'erano i film di Walt Disney che avevano come protagonisti gatti, cani e chissà quali altre specie animali. Ogni volta che usciva una di queste opere iniziava una moda, una vera e propria caccia all'accaparramento di un cucciolo di quelli: dalmata, bassotti, alani e chissà quanti altri. Ora è la volta di quel cane di Richard Gere: grazie al suo utilizzo in un film tra non molto per le strade italiane, dopo l'invasione degli husky, ci sarà quella degli akita. Dietro a queste periodiche esplosioni di nuove razze che finiscono alla ribalta ci sono interessi economici di non poco conto. Passata la moda, migliaia di cuccioli che sono stati acquistati sull'onda emotiva abiteranno le case degli italiani, presi magari per fare un regalo ai propri figli (guarda caso queste cose accadono solitamente in prossimità del Natale). Peccato che prima o poi arrivano le ferie...

Vanna Piccoli
email

da *24Ore* 24.10.'09

da *la Repubblica* 6.12.'09

DALLE RIVISTE...

Ancora sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali Impianti fotovoltaici e condomini Riforma del condominio, profili di incostituzionalità Fabbricato "rurale" ai fini fiscali

"Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente": è il titolo dello studio che Nunzio Izzo pubblica su *Giustizia civile* (n. 9/09).

Ai lettori

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

Del "Federalismo dei sindaci (e dei prefetti)" tratta Giandomenico Falcon su *le Regioni* (n. 3-4/09). La posizione giuridica del beneficiario di trust: è l'argomento che Anita Mauro tratta su *il fisco* (n. 45/09). Aldo Carrato approfondisce le principali questioni giurisprudenziali relative al procedimento per convalida su *il Corriere giuridico* (n. 11/09). Sul *Corriere tributario* (n. 47/09) studio di Annibale Doderò dal titolo "Impianti fotovoltaici di persone fisiche, enti commerciali e condomini". *L'Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/09) – oltre al consueto articolo di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare che vi pubblica il Presidente confederale, che dirige la rivista – pubblica la relazione di Raffaele Specchi di apertura dell'ultimo Convegno dei legali della nostra Confederazione ("Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali") nonché uno studio di Nino Scripelliti dal titolo "I condòmini non rispondono in solido (secondo la Corte di Cassazione): variazioni sul tema della capacità giuridica del condominio".

"Condominio e supercondominio: irrazionalità sistemica e incostituzionalità delle recenti proposte modificative": così si intitola l'approfondito articolo di Lucia Paura che compare sulla rivista *Notariato* (n. 6/09).

Dei requisiti per considerare un fabbricato "rurale", ai fini fiscali, tratta Paolo Aglietta su *Immobili & proprietà* (n. 12/09).

Per finire, *fiscalitax* (n. 12/09) rivista sulla quale Michela Grisini e Margherita Susca approfondiscono il tema dell'opponibilità del fondo patrimoniale al Fisco.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Inerzia intellettuale

Una volta che il governo si immischia in qualcosa, l'inerzia intellettuale e istituzionale tende a lasciare le cose come sono. La gente perde la sua inventiva politica. Diventa impossibile immaginare di trattare la questione in qualsiasi altro modo. Eliminare la nuova burocrazia diventa impensabile. La mitologia su come erano terribili le cose nei tempi andati diventa la saggezza convenzionale. Nel frattempo, la stessa burocrazia, con un legittimo interesse a mantenere se stessa e a incrementare il suo sovvenzionamento, impiega tutte le risorse che può per assicurarsi di ottenere un budget più grande il prossimo anno, senza tener conto dei risultati conseguiti.

Ron Paul

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Ai fini della sicurezza, l'amministratore di condominio è il "datore di lavoro"

Il testo unico sulla sicurezza (d.lgs. n. 81/08) prevede a carico dei datori di lavoro dei portieri e di tutte le altre figure professionali disciplinate dal Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cis/UIL, particolari obblighi concernenti, in particolare, la formazione e l'informazione dei dipendenti nonché la dotazione degli stessi di idonei dispositivi di protezione individuale da usare nello svolgimento delle loro mansioni.

Ma chi è che in condominio, nell'ambito della sicurezza sui luoghi di lavoro, riveste la qualifica di datore di lavoro? Dall'epoca dell'entrata in vigore del d. lgs. n. 626/94 si è consolidata la tesi che il soggetto responsabile sia l'amministratore e quindi che – in questa sua veste – su di lui gravino gli obblighi per la sicurezza, e non in capo ai singoli condòmini. Tale interpretazione – che si ritiene sussistere anche in presenza della nuova normativa – è stata confermata dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale che, con circolare 5.3.97, n. 28, ha precisato che "ai fini dell'assolvimento degli obblighi di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato, derivanti dall'art. 1, terzo comma (del d.lgs. n. 626/94, ndr.), il datore di lavoro nei condomini va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro-tempore".

Cosa succede quando il portiere lavora la domenica

Il Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil-Cisl-UIL prevede che l'orario settimanale del portiere possa articolarsi su 6 giornate e che lo stesso possa prestare servizio anche la domenica. In questo caso, la norma del Contratto collettivo specifica che l'orario di apertura del portone – di solito articolato su un nastro orario che va dalle 7 alle 20, salvo diverso accordo territoriale – non possa protrarsi oltre le ore 14. E' garantito il diritto al riposo settimanale che, quindi, cadrà non di domenica, ma in altro giorno della settimana. Al lavoratore in questione, la giornata della domenica andrà retribuita con le maggiorazioni previste, vale a dire con la maggiorazione del 40% della paga oraria (così si è espressa nel 1998 la Commissione paritetica nazionale chiamata a "chiarire" la questione). Tali regole sono in perfetta armonia anche col d.lgs. n. 66/05. Solo il diritto al riposo è irrinunciabile, non anche quello ad astenersi dal lavoro nei giorni previsti come festivi. La relativa rinuncia, infine, può avvenire – come sottolineato in un recente intervento del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali – non unilateralmente, ma sulla base di un accordo tra datore di lavoro e lavoratore, accordo che può essere raggiunto anche in sede di contrattazione collettiva.

IN G.U.

Adeguate le modalità di calcolo di usufrutto e rendite

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 31.12.09 il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 23.12.09 recante "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

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.

Ron Paul

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

RECENSIONI

Paride Bertozzi, *Dizionario dei brocardi e dei latinismi giuridici*, pref. di Franco Ferrarotti, VI ediz., Ipsoa ed., pp. 234

A tutti coloro che, per ragioni professionali o di mera curiosità intellettuale, abbiano bisogno di chiarirsi brocardi, massime del diritto, espressioni tipiche del linguaggio giuridico, questo dizionario si offre quale pratico e comodo strumento di consultazione.

Roberto Fiorini, *Il liutaio Roberto Pellicciari*, Guiglia ed., pp. 80 con molte ill.

Vita pubblica e vita privata nella provincia modenese fra Otto e Novecento.

43° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2009, Censis ed., pp. XXVI + 688

La società italiana nell'anno trascorso, analizzata e interpretata negli aspetti socioeconomici di maggior rilievo, alla luce sia dei modelli tradizionali, sia dei grandi processi di trasformazione in atto.

Caritas/Migrantes, *America Latina - Italia vecchi e nuovi migranti*, Centro Studi e Ricerche Idos ed., pp. 416

Una serie di ricerche dedicate all'emigrazione italiana in America Latina, alle presenze di latinoamericani in Italia, ad aspetti pastorali legati alle migrazioni; numero-si i dati statistici forniti.

Camillo Cavour, *Scritti economici*, a cura di Pierluigi Barrotta, Marco Bertoncini e Aldo G. Ricci, Libro Aperto ed., pp. 142

Una raccolta di articoli del fondatore dell'Unità nazionale, che dimostrano il legame inseparabile fra libertà politica e libertà economica: in Cavour il liberalismo era visto e praticato nella sua totalità.

Ladine Iloqi, a cura di Federico Vicario, Società Filologica Friulana ed., pp. 314

Si pubblicano gli atti del IV Colloquium retoromanistisch, svoltosi nel 2002, dedicati al vasto mondo dei ladini, con relazioni prevalentemente incentrate su questioni linguistiche.

Emanuele Luzzati, *Fantasie*, nuae ed., pp. 160 con molte ill. a c.

La variegata (e densa di successi) attività di Emanuele Luzzati, scenografo, pittore, illustratore, animatore (1921-2007), con ampi saggi e una vasta serie di illustrazioni.

La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

Costi più chiari
Amministratori più autorevoli
Condominio più forte
nei confronti delle aziende
fornitrici di servizi

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Con una proposta di legge, il deputato Barbieri (PdL) sollecita una modifica della disciplina in materia di informazione ai cittadini e di ineliminabilità delle tasse o tariffe relative al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi di raccolta differenziata.

Novità normative in materia di rilascio di concessioni edilizie ai fini di tutela e salvaguardia del territorio sono l'oggetto di una proposta di legge del senatore D'Alia (UdC).

Modifiche alla disciplina relativa a Iva e imposta di registro, per l'armonizzazione dell'imposizione tributaria sulle cessioni di immobili, sono contenute in una proposta di legge del deputato Migliori (PdL).

Con un'interrogazione al ministro dell'economia, alcuni deputati del Gruppo del Partito democratico (prima firmataria la deputata De Micheli) chiedono quali iniziative il Governo intenda assumere per chiarire rapidamente le modalità di applicazione della sentenza della Corte costituzionale che ha sancito come non dovuta l'Iva sulla tariffa rifiuti, per sanare la situazione ed evitare che il risultato sia penalizzante per gli utenti e peggiorativo per le imprese.

I deputati Malgieri e Formichella (PdL) hanno depositato due distinti progetti di legge volti, l'uno a introdurre disposizioni concernenti l'esclusione della facoltà di recesso del locatore nei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso turistico con caratteristica di "notorietà nazionale", l'altro a modificare le disposizioni in materia di recupero e manutenzione dei beni culturali di particolare interesse ambientale e artistico e dei centri storici distrutti o danneggiati da calamità naturali o da eventi dolosi.

Il deputato Reguzzoni (LNP) ha presentato due proposte di legge, con le quali intende, quanto alla prima, abrogare la legge n. 9/07 in materia di interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali, e quanto alla seconda modificare gli articoli 827 e 828 del codice civile in materia di devoluzione dei beni immobili vacanti alle Regioni e di condizione giuridica dei beni patrimoniali regionali.

Disposizioni per la realizzazione di aree destinate ai fumatori in ambienti chiusi pubblici e privati sono contenute in una proposta di legge del deputato Conte (PdL).

Il deputato Scalera (PdL) è il primo firmatario di una proposta di legge contenente disposizioni per la tutela dall'inquinamento acustico notturno derivante da sistemi di allarme antifurto sonori.

Disciplina dell'attività professionale di costruttore edile nel settore privato. Questo il titolo di una proposta di legge presentata dai deputati Razzi (IdV) e altri.

In tema di espropriazione mobiliare e immobiliare, fermo amministrativo e iscrizione di ipoteca nel procedimento di riscossione delle imposte sul reddito, il deputato Tagliatela (PdL), ha presentato una apposita proposta di legge.

Il deputato Barbieri (PdL) ha presentato una proposta di legge per modificare l'articolo 639 del codice penale in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione giugno 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 novembre 2008 - novembre 2009	0,7 %	0,525 %	

VARIAZIONE BIENNALE

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

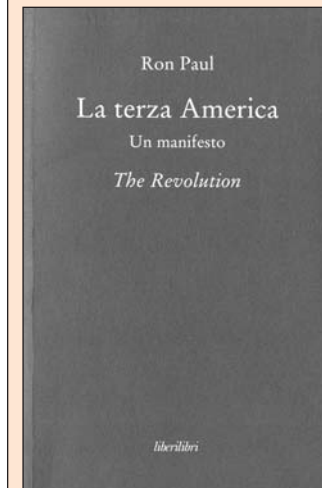
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione giugno 2008 - giugno 2009	0,6 %	
Variazione luglio 2008 - luglio 2009	-0,1 %	
Variazione agosto 2008 - agosto 2009	0,1 %	
Variazione settembre 2008 - settembre 2009	0,4 %	
Variazione ottobre 2008 - ottobre 2009	0,3 %	
Variazione novembre 2008 - novembre 2009	0,8 %	

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 *La terza America Un manifesto The Revolution* di Ron Paul, ed. liberilibri.

Successi economici

Le storie di successi economici del mezzo secolo trascorso sono sorte non dagli aiuti, ma dalla straordinaria operosità del libero mercato, il grande motore del benessere umano che a tutti viene insegnato a odiare. Io sceglierei la libertà, anche se ciò significasse minore benessere, ma grazie a Dio non ci troviamo di fronte a una simile scelta.

Ron Paul



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

Anno 20
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 12 gennaio 2010

Il numero di dicembre 2009
è stato postalizzato il 23.12.2009