



All'interno

- NUOVO BLOCCO "SFRATTI"
Tabella sinottica (pag. 3)
- Detrazione 36%
per tutte le parti comuni (7)
- Canone di depurazione,
niente Commissioni tributarie (8)
- Finanziamenti ai condomini,
le maggioranze assembleari (9)
- Cedolare secca
all'esame della Camera (11)
- Perché agevolare le Siiq
e non la proprietà diffusa? (11)
- Consumi elettrici
a misura di famiglia (11)
- Biciclette e strisce pedonali,
il problema della precedenza (11)
- Il sistema dei Consorzi di bonifica
non funziona (11)
- Impianti fotovoltaici
e condominio (12)
- Antenne televisive
e regolamenti edilizi (13)
- Quando cambiano
le mansioni del portiere (13)
- Canone di depurazione,
verso i (parziali) rimborsi (14)
- Niente autotutela?
Danno risarcibile (15)

CONSORZI DI BONIFICA

ILLEGITTIMO BASARE IL CONTRIBUTO SUL REDDITO CATASTALE

Per quantificare il contributo di bonifica ci si può fondare sulla rendita catastale? Poiché le Sezioni Unite della Cassazione, con più decisioni riprese dalla giurisprudenza sia tributaria sia civile, hanno sancito la necessità di "un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica (e con la loro manutenzione)", la risposta è negativa.

Ampliamenti, sopraelevazioni, migliorie recati al fabbricato non possono essere valutati come recanti un aumento di valore determinato dalla bonifica, perché privi di "rapporto causale" con la stessa. Il reddito catastale non individua l'incremento di valore da un anno all'altro (l'aumento va rapportato a un periodo determinato, per evitare che il Consorzio lucri su lavori eseguiti anni o decenni prima). Quando pure tale aumento si registrasse catastalmente, solo per caso o in parte esso potrebbe derivare dalla bonifica.

Qualora, per esempio, ad un'abitazione catastalmente classificata in categoria A/3 siano praticate innovazioni tali da determinarne il passaggio in categoria A/1, con relativo aumento del reddito imponibile, applicando la rendita catastale si snaturerebbe in radice l'indicazione delle Sezioni Unite. Infatti debbono essere opere o attività di manutenzione di bonifica a determinare l'incremento di valore, non già lavori svolti dal proprietario per migliorare l'immobile ovvero riclassamenti determinati dall'Agenzia del territorio. Numerose possono essere le motivazioni all'origine del passaggio di categoria, di classe, di zona, e quindi di variazione della rendita catastale. Similmente, una revisione catastale (fenomeno che negli ultimi anni si diffonde) potrebbe recare un incremento della rendita.

Applicando i valori catastali come base di riferimento per il computo del contributo di bonifica, si svia il legame diretto tra bonifica e valore del bene. E ciò, indipendentemente da ogni considerazione sulla redditività e non patrimonialità del catasto.

Il Presidente a Gorizia e Parma

Il Presidente confederale ha concluso a Gorizia il Convegno indetto in occasione della celebrazione dei 40 anni dalla costituzione della locale Associazione territoriale della Confedilizia, il cui presidente avv. Carlo del Torre ha diretto i lavori del Convegno stesso. Il Presidente ha pure tenuto la prima lezione del Corso per amministratori condominiali organizzato dalla Confedilizia di Parma, presieduta dall'ing. Mario Del Chicca. Sforza Fogliani ha poi ricevuto una delegazione della Cassa italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri, guidata dal Presidente geom. Fausto Amadasi e dal Vicepresidente geom. Dilio Bianchi.

A Roma, il Presidente confederale ha partecipato al Comitato esecutivo dell'ABI-Associazione bancaria italiana. E' pure intervenuto al Convegno IGI sul Codice dei contratti (settori speciali), alla Tavola rotonda Ispi "Obama: la politica economica un anno dopo" ed alla manifestazione "Da Giuseppe Verdi a Cinecittà: l'arte italiana icona senza tempo" svoltasi alla Sala del Tempio di Adriano.

LOTTA CONTINUA...

Lettera a la Repubblica

I progetti (di intervento) esposti dal Presidente dell'Associazione nazionale bonifiche, Massimo Gargano, a *la Repubblica* (17.2.2010, pag. 20) possono anche essere buoni. Ma non c'entrano con l'Anbi, perché non sono opere di bonifica. Queste, sono solo quelle espressamente previste dal Regio decreto 15.2.1953, n. 215, e solo queste autorizzano l'applicazione a case, condomini e terreni di contributi obbligatori. Invece, per le opere che fanno i Consorzi (anche con soldi pubblici) prima o poi ci scappa la richiesta - con cartelle esecutive - di contributi. E per non pagare, bisogna che ogni singolo condòmino o proprietario faccia causa. Insomma, c'è bisogno di chiarezza: le opere di bonifica sono una cosa e le opere di competenza delle Regioni (difesa del suolo) o dei Comuni (scarico acque piovane) sono un'altra. Non si possono confondere le prime con le seconde e far fare opere (non di bonifica) ai Consorzi se non con espresso impegno da parte degli stessi - sancito nei provvedimenti di finanziamento delle opere loro assegnate - di non imporre la contribuzione obbligatoria.

dott. Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

Approvato provvedimento sulla conciliazione

E' stato approvato in via definitiva un decreto legislativo che prevede un tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione preliminare all'introduzione di una causa civile in materia - per quanto più di nostra diretta competenza - di locazioni (escluse quelle in fase di convalida) e di condominio.

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario non è ancora disponibile il testo definitivo del provvedimento. Ne daremo contezza alle Associazioni territoriali e su *Confedilizia notizie* non appena possibile.

Recepimento di direttive sugli ascensori

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 27.1.'10, n. 17, concernente "attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori".

Il d.lgs. n. 17/'10, però, non recepisce, della direttiva 2006/42/CE, la parte relativa alla modifica della direttiva ascensori. L'art. 16 del provvedimento ora pubblicato precisa infatti che tale recepimento sarà effettuato - attraverso disposizioni destinate essenzialmente ai costruttori degli impianti - con successivo regolamento di modifica del d.p.r. n. 162/'99 (attuativo della direttiva ascensori 95/16/CE).

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ IMMOBILI**
Rivolgersi alla Confedilizia

BELL'EUROPA

I bracci delle docce e il getto dello sciacquone

"Da Bruxelles nuove norme per ridurre lo spreco idrico: i bracci delle docce dovranno avere buchi più piccoli, così si risparmierà anche sul consumo energetico. E c'è perfino chi vuol tagliare il getto dello sciacquone del wc".

(il *Giornale* 8.2.'10)

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Decisioni e sentenze

Nella giustizia amministrativa, i provvedimenti che concludono un giudizio sono definiti diversamente in relazione all'organo che li emana: quelli del Consiglio di Stato si chiamano decisioni, quelli dei Tar sentenze.

BONIFICA

La coerenza dei Consorzi

Il Presidente del Consorzio di bonifica Tevere-Nera afferma che le campagne contro il Consorzio non fanno che aumentare i costi per le spese legali, con inevitabile ricaduta sulle quote a carico dei consorziati. E dove la fa pubblicare, questa critica? Su un settimanale (*Eventi*, legato al *Sole 24 Ore*, del 25.1.'10), palesemente dedicato a pubblicazioni pubblicitarie (e quindi - deve ritenersi - a pagamento), anche se non esplicitamente evidenziato.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

IN G.U.

Albo amministratori giudiziari

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 del 16.2.'10 il d.lgs. 4.2.'10, n. 14, recante "Istituzione dell'Albo degli amministratori giudiziari, a norma dell'articolo 2, comma 15, della legge 15 luglio 2009, n. 94".

Poliziotto brevetta porta anti-truffa

Una porta blindata antitruffa che, grazie a un dispositivo posizionato all'interno della porta, permette, a chi è nell'appartamento, di relazionarsi con le persone all'esterno senza aprire l'uscio e, di conseguenza, di rimanere in tutta sicurezza dentro casa.

L'idea è venuta a un poliziotto, Pietro Marfia, ispettore capo in servizio al commissariato di Quarto Oggiaro a Milano e membro del Siap (Sindacato italiano appartenenti polizia).

La porta "Welcome", brevettata a livello mondiale, si propone di far diminuire l'odioso fenomeno delle truffe ai danni delle persone più deboli della società, gli anziani. Nel biennio 2008/2009, solo a Milano e provincia, la polizia di Stato ha registrato 950 casi di truffe in abitazioni. «E si tenga presente - stima Marfia - che, probabilmente, solo una su tre viene denunciata». Prodotta da Gardesa, la porta montaggio incluso sarà in commercio per una spesa intorno ai 1.500 euro. E' prevista anche una versione griffata firmata dalla stilista spagnola Agatha Ruiz de la Prada.



Appartiene a voi

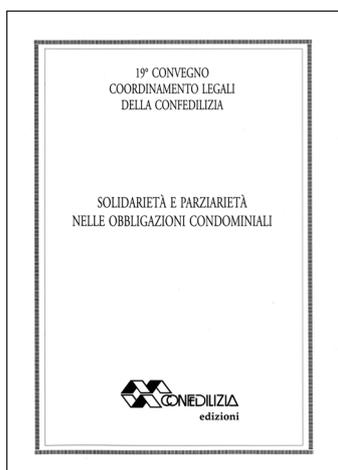
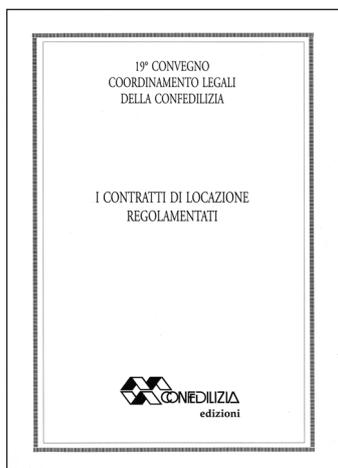
**LA PUBBLICAZIONE
DEL PROPRIETARIO DI CASA**

L'economia

Solo un'economia libera assicura ai cittadini indipendenza finanziaria dal controllo dello Stato. Solo un'economia in crescita sconfigge l'invidia. Solo un'economia dinamica produce l'abbondanza che ricompensa ampiamente il lavoratore e gli fa amare la repubblica che rende il suo lavoro fruttuoso. Solo in una repubblica pacifica e con un'economia fiorente i cittadini vengono convinti facilmente che contribuire al bene del sistema sociale significa servire il proprio interesse personale.

Michael Novak

SEGNALIAMO



Nuovo blocco "sfratti" (d.l. 30.12.'09, n. 194, come convertito) tabella sinottica

Numero del blocco	E' il 25° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Fino al 31.12.2010
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Fonte: Confedilizia

CONFEDILIZIA SUL 25° BLOCCO SFRATTI Dichiarazione del Presidente confederale

Il Parlamento ha varato la venticinquesima proroga degli sfratti da trent'anni a questa parte, a far tempo cioè da quella legge dell'equo canone che secondo la Corte costituzionale doveva essere l'ultimo anello legislativo del vincolismo in questo settore. E' una ritualità, quella della proroga dei rilasci, alla quale nessun Centrosinistra e nessun Centrodestra sa sottrarsi, ma che entrambi votano allegramente pressoché una volta all'anno. Una vicenda che dà davvero sconforto e che la dice lunga sulla capacità della politica di risolvere i reali problemi del Paese. Sarà sempre così, del resto, fin quando i politici sapranno trovare milioni e milioni di euro per seguire la propria attitudine a costruire sempre di più piuttosto che a studiare con serietà come rilanciare l'affitto privato, che per secoli - e senza sprecare ulteriormente territorio e ulteriormente sottrarre terreno all'agricoltura - ha assicurato quella mobilità che oggi non esiste più e con essa una casa alle classi meno abbienti.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10.4.'10 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2010. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,22	1,34 (0,32)	1,34 (0,32)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,22 fino a € 8,81	1,51 (0,36)	1,51 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,81	1,85 (0,44)	1,84 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali**	0,98 (0,23)	0,97 (0,23)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 3° grado e convive con il datore di lavoro.

** Gli importi contributivi della quarta fascia:
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

Per maggiori indicazioni circa la definizione di retribuzione oraria effettiva, cfr. Cn sett. '06.

Dichiarazione dei redditi 2010

Si ricorda ai datori di lavoro domestico che i contributi previdenziali e assistenziali versati all'Inps per gli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale o familiare sono oneri deducibili e pertanto possono essere sottratti dal reddito, per la parte a carico del datore di lavoro, fino all'importo massimo di 1.549,37 euro.

Inoltre, per le famiglie che hanno alle proprie dipendenze un assistente alla persona, nei casi in cui il familiare assistito non sia autosufficiente nel compimento degli atti di vita quotidiana, hanno diritto ad una detrazione pari al 19% per le spese sostenute (l'importo delle spese non deve superare 2.100 euro), solo però nei casi in cui il reddito complessivo non sia superiore a 40.000 euro annui.

Variato l'importo dell'assegno sociale

Dal 1° gennaio è stato innalzato l'importo dell'assegno sociale da 409,05 ad 411,55 mensile e da 5.317,65 ad 5.349,89 annuali. Il valore dell'assegno è il parametro di riferimento utilizzato per valutare la capacità economica minima dell'immigrato extracomunitario, necessaria per consentire di rinnovare il permesso di soggiorno e per chiedere il ricongiungimento familiare (in quest'ultimo caso tale importo deve essere aumentato di metà per ogni parente che si vuole fare arrivare in Italia). Tale importo vale come reddito minimo anche per i cittadini neocomunitari che vogliono trattenersi in Italia per più di tre mesi.

Precisazioni dal Ministero dell'interno sull'emersione

Il Ministero dell'interno, con circolari nn. 1354 e 1396, ha precisato che, in sede di convocazione allo Sportello unico per la procedura di emersione ex l. n. 102/09, nella documentazione da presentare si dovrà esibire copia della comunicazione di "cessione di fabbricato", qualora il lavoratore risulti ospite del datore di lavoro o di altro soggetto. In caso di ospitalità prestata al lavoratore da regolarizzare, non è quindi richiesto al soggetto ospitante il titolo attraverso il quale lo stesso detiene l'alloggio (proprietà, locazione ecc.).

Inoltre, chiarisce il Ministero che è sempre necessario presentare il "Certificato di idoneità alloggiativa" o "Certificato di idoneità igienico-sanitaria", da richiedere al Comune o all'Asl di appartenenza; qualora tale certificato non venga rilasciato in tempo utile per la data della convocazione, si potrà presentare la ricevuta che ne attesti la richiesta.

Deducibilità dei compensi corrisposti a colf

È stato depositato un disegno di legge, a firma del senatore Pontone (PdL), in materia di compensi corrisposti agli addetti ai servizi domestici e all'assistenza personale o familiare. Punto fondamentale della proposta è l'inserimento, tra gli oneri deducibili ai fini delle

imposte sui redditi, del 50 per cento dei compensi corrisposti a colf e badanti. Con questo disegno di legge, il senatore del PdL vuole dare seguito ad un ordine del giorno approvato dal Governo nel corso dell'esame della legge Finanziaria 2010 e segnalare che questa misura rappresenterebbe uno strumento concreto per regolarizzare molte posizioni lavorative, oltre a concorrere alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Si darà conto dell'iter legislativo della proposta.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

La Commissione europea studia i criteri per l'attribuzione della certificazione Ecolabel degli edifici

L'Epf ha posto all'attenzione della Commissione europea e del gruppo di lavoro che si sta occupando della certificazione Ecolabel (il marchio europeo di qualità ecologica che premia i prodotti e i servizi migliori dal punto di vista ambientale) per gli edifici (cfr. Cn apr. '09), alcune osservazioni in merito all'individuazione dei criteri da utilizzare per l'attribuzione della certificazione. Il gruppo di lavoro ha delineato, in una bozza di documento inoltrato alla Commissione, gli indicatori che dovranno essere utilizzati. Al riguardo, l'Epf ha richiesto, tra l'altro:

- che venga semplificato il sistema
- che vengano contenuti i costi per ottenere la certificazione
- di prendere in considerazione l'esempio svedese di "Classificazione Ambientale degli Edifici" (MB system).

Inoltre, l'Epf ha giudicato in modo positivo l'inclusione di edifici nuovi ed esistenti, evidenziando però che i criteri utilizzati per valutare gli ambienti non sono adeguatamente sviluppati e non tengono in considerazione le differenze di territorio.

Si darà conto su Cn del prosieguo dei lavori della Commissione europea sull'argomento.

EBINPROF

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

"Segnala il tuo portiere preferito"

Anche quest'anno il Comitato esecutivo di Ebinprof ha deciso che, nel giorno della cerimonia di premiazione dei vincitori del concorso per le borse di studio 2008/2009 (cfr. Cn febb. '10), venga invitato un gruppo di portieri cui dare un riconoscimento per la loro anzianità di servizio o perché si sono particolarmente distinti dal punto di vista professionale attraverso atti di altruismo, di assistenza, di solidarietà.

L'esperienza maturata durante la manifestazione del 2009 ha, infatti, evidenziato come sia importante far incontrare i giovani studenti premiati e i portieri, quali testimoni della loro esperienza professionale e di vita maturata durante numerosi anni di servizio. In questo modo si viene a costruire un ponte che unisce i giovani con un'attività troppo spesso poco nota e poco considerata nei suoi molteplici aspetti e si avvia una interessante riflessione sulle prospettive di una categoria che si sta adeguando alle esigenze di un mondo del lavoro in rapido cambiamento.

Gli interessati a questa iniziativa potranno inviare nelle prossime settimane le proprie segnalazioni all'Ebinprof (contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.44.25.91.66 oppure inviando un fax al numero 06.44.25.20.52 o una mail all'indirizzo ebinprof@libero.it), che le esaminerà, deliberando poi chi parteciperà alla cerimonia.

Per ovvi motivi, non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative ai portieri premiati nel 2009. Ai portieri che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia, verrà consegnata una targa di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio (ogni utile informazione in merito può essere richiesta sempre alla segreteria al numero sopra riportato).

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



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Modalità di comunicazione e notifica al condominio

Le comunicazioni e le notificazioni indirizzate al condominio devono essere effettuate, le prime, presso il domicilio privato dell'amministratore *pro tempore* dell'ente, e le seconde, con la consegna "a mani proprie" allo stesso amministratore *pro tempore* oppure in appositi locali condominiali (ma solo se nell'edificio condominiale vi sono locali adibiti specificamente all'attività commerciale, in modo tale da poter essere intesi *ex art.* 159 del codice di procedura civile come "ufficio" dell'amministratore del condominio).

Questa la risposta fornita - con ampia disamina della legislazione e della giurisprudenza in materia - dal Governo (nella persona del Sottosegretario all'Economia Molgora) ad una interrogazione parlamentare presentata in Commissione Finanze della Camera.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust con finalità di garanzia e imposta di registro

La Commissione tributaria provinciale di Bologna, con sentenza in data 30.10.'09, ha dichiarato assoggettato a tassa fissa il trasferimento di beni mobili al trustee di un trust con finalità di garanzia.

Occorre precisare che, nel caso in esame, il trust era stato istituito da due disponenti e vedeva segregati, a scopo di garanzia, alcuni beni mobili, di proprietà del primo disponente, così come una somma di denaro, conferita dal secondo disponente. Il trust era quindi stato istituito al solo scopo di realizzare una reciproca garanzia, senza generare alcun arricchimento, né potenziale né effettivo, in capo al trustee ovvero in capo ai disponenti. Il trust ha avuto termine anticipatamente, nel momento in cui il trustee ha trasferito i beni mobili ad un soggetto terzo che aveva corrisposto una somma superiore rispetto a quella segregata a titolo di garanzia, procedendo altresì alla restituzione della predetta somma al secondo disponente.

Ciò premesso, con riferimento all'imposizione indiretta, la Commissione ha ritenuto di dover procedere con un'applicazione analogica ed estensiva della normativa in materia di imposta sulle successioni e donazioni, laddove si ritenga che l'espressione "vincoli di destinazione" si riferisca anche ai trust. Infatti, precisa la Corte, trust e vincoli di destinazione sono istituti ben diversi e non è affatto scontato considerare i secondi come una specificazione dei primi, essendo necessaria, per l'assoggettabilità all'imposta, una valutazione casistica che tenga conto della natura giuridica del negozio e degli effetti che l'atto di trust produce. Essendo i beneficiari, nel caso di specie, esclusivamente titolari di una posizione qualificabile come di aspettativa di diritto - che è, a titolo esemplificativo, la posizione propria di chi è titolare di un diritto sottoposto a condizione sospensiva - non si manifesta alcun arricchimento in capo ai medesimi al momento della segregazione dei beni: pertanto, la Commissione ha ritenuto applicabile l'imposta di registro in misura fissa, da versarsi al momento della costituzione, e solo successivamente - quando il trustee, avendo realizzato il programma predisposto dai disponenti nell'atto istitutivo, attribuirà il trust fund ai beneficiari - si verificherà il presupposto impositivo proprio delle imposte sulle successioni e donazioni.

La sentenza oggetto della presente analisi, in linea con la recente giurisprudenza di merito, rappresenta un rinnovato riconoscimento interno dei trust istituiti a scopo di garanzia favorendo in tal senso la costituzione di detti trust in alternativa ai principali istituti giuridici di garanzia esistenti nel nostro ordinamento, ulteriormente agevolato dalla imposizione a tassa fissa in presenza di beneficiari che siano già titolari di un diritto soggettivo.

Per ulteriori approfondimenti sulla materia del trust rimandiamo agli aggiornamenti presenti sul sito Assotrusters (www.assotrusters.it).

Nuovo Consiglio direttivo

Si è insediato il nuovo Consiglio direttivo di Assotrusters, nella sua componente elettiva e in quella di nomina del Presidente della Confedilizia.

Il nuovo Consiglio è così composto: dott. Ernesto Bosi, dott.ssa Lisa Mignani, avv. Andrea Moja, dott. Lucio Mottola, dott. Carlo Nalli (elettivi); avv. Giuseppe Accordino, dott. Ugo Bassani, avv. Paolo Di Matteo, avv. Paolo Mercuri (di nomina del Presidente della Confedilizia).



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. 515 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 sensi 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 Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea il 5 giugno a Bologna

L'annuale Assemblea ordinaria dei Soci si terrà a Bologna (Oratorio San Filippo Neri - Via Manzoni 5) il 5 giugno prossimo, alle 9,30. E' all'ordine del giorno anche il rinnovo delle cariche. Per le votazioni, sarà per la prima volta ammesso il voto per corrispondenza, secondo precise regole (che garantiscono l'anonimato) messe a punto dal Consiglio direttivo in un apposito Regolamento.

Tema conduttore del dibattito della XXXIII Assemblea sarà il "Recupero e (1a) riconversione funzionale delle Dimore Storiche", focalizzando il riutilizzo - al di là dell'uso naturale come abitazione cittadina o residenza estiva di campagna - a finalità imprenditoriali quali sedi di rappresentanza, show-room e complessi polifunzionali operativi, espositivi, turistici, ricettivi.

Per qualsiasi problema, contattare: tf e fax 051.225928, cell. 320.0697703, mercoledì e giovedì dalle 10 alle 14.

La detrazione 55% non si cumula con quella per gli immobili vincolati

La detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di risparmio energetico non è cumulabile con la detrazione Irpef del 19% prevista per le spese di manutenzione, protezione o restauro degli immobili vincolati del patrimonio culturale.

Questa la risposta fornita dal Governo (nella persona del Sottosegretario all'Economia Molgora) ad una interrogazione parlamentare presentata in Commissione Finanze della Camera.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Una richiesta di aiuto per Caravaggio

Quella di Eugenio Lo Sardo, Direttore dell'Archivio di Stato di Roma, è una vera e propria richiesta di aiuto per salvare i documenti di Michelangelo Merisi (Caravaggio). Infatti, dalle pagine de *Il Sole 24 Ore*, Lo Sardo lancia il suo allarme: i sessanta circa libroni – costituiti da seicento/mille fogli ciascuno – in cui è contenuta la vita romana del Caravaggio, le commesse e i processi che lo hanno visto protagonista, stanno per essere distrutti. Colpa del degrado e della mancanza di fondi necessari per il loro restauro. Sono una decina i volumi più danneggiati, ma è ancora possibile salvarli “prima con un processo di deacidificazione della carta, poi colmando le lacune con inserti di pasta di cellulosa e infine ridonando forza alla superficie attraverso velature di sottilissimi fogli di carta giapponese”. Il tutto, con un costo di 2.500 euro ciascuno. Purtroppo, i fondi dell'Archivio di Stato sono esauriti e quindi chiunque voglia farsi avanti per salvare questo importante “pezzo” della nostra storia, lo può fare mettendosi in contatto col Direttore dell'Archivio, all'indirizzo di posta elettronica: as-rm@beniculturali.it.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Scrivono di noi...

La Presidente di Confcasalinghe, Luigia Macrì, è stata intervistata dal *Sole 24 Ore* nell'ambito di un articolo (a firma Andrea Carli) in cui si è fatto il punto sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni in ambito domestico. Lo stesso tema è stato trattato in un ampio intervento sempre della Presidente Macrì, pubblicato su *Italia Oggi* in relazione ad un articolo del Direttore del quotidiano economico, Pierluigi Magnaschi. Sempre su *Italia Oggi* (ed anche su alcuni giornali locali e su svariati siti web) è stato dato spazio alla segnalazione di Confcasalinghe sulla scadenza del pagamento annuale dell'assicurazione di cui sopra.

Dal canto loro, *Il Mattino*, *La Gazzetta del Mezzogiorno* (oltre a portali come *Mondocasablog* e *Solocase*) hanno segnalato lo sportello telefonico Confcasalinghe sul Piano famiglie.

Deduzioni fiscali per la casalinga

In vista dei prossimi adempimenti fiscali (il 30 aprile, anzitutto, scade il termine per la presentazione al sostituto di imposta del modello 730), si segnala che, in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga ed i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari. Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 433 del codice civile, quali – per esempio coniugio – filiazione, discendenza). Sono esenti, infine, da oneri fiscali, la rendita per l'invalidità permanente che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta e la rendita che, in caso di morte dell'assicurato (cfr. *Cn* giug. '06), viene corrisposta ai superstiti aventi diritto.

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



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

Primo seminario a Sorrento

Nel mese di febbraio si è svolto a Sorrento il primo seminario per operatori extralberghieri, curato ed organizzato dall'Anbba insieme con l'Amministrazione comunale. Nella due giorni sorrentina sono stati approfonditi importanti temi che interessano la categoria: “normativa tecnico-urbanistica”, “normativa sanitaria”, “assicurazioni”, “gestori di B&B: imprenditori o non imprenditori”.

Al seminario hanno partecipato numerosi operatori extralberghieri. Le strutture del B&B – ha sottolineato nel suo intervento Stefano Calandra, Presidente dell'Anbba – anche in periodi di crisi hanno tenuto meglio del settore alberghiero. Infatti, si è registrato un calo del 6% che, visto il momento storico, è un dato fisiologico. “Si è potuto assistere ad un leggero aumento dei prezzi – ha aggiunto Calandra – perché ci sono costi fissi da sostenere e dunque, alla riduzione del fatturato, non può che corrispondere un adeguamento delle tariffe”.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Eletti i nuovi dirigenti Fiaip

Si sono riuniti a Roma gli Stati Generali degli agenti immobiliari per discutere delle azioni a difesa del Ruolo degli agenti in mediazione d'affari. Fiaip ha riunito il suo Consiglio nazionale dopo che i dirigenti da qualche mese hanno già messo in campo una serie di azioni per contrastare le previsioni contenute nello schema di decreto legislativo di recepimento della “direttiva servizi”, che prevede la cancellazione del Ruolo. Le preoccupazioni degli agenti immobiliari relativamente al provvedimento, il cui iter legislativo Fiaip sta seguendo in Parlamento e presso i Ministeri competenti, sono state espresse in più occasioni dal Presidente nazionale Paolo Righi. “La Federazione si sta muovendo - ha dichiarato il Presidente Righi - per spiegare al mondo della politica le drammatiche conseguenze alle quali porterebbe la cancellazione del Ruolo. Stiamo adoperandoci, senza sosta, nella salvaguardia dei requisiti specifici della professione, che sono garanzia di qualità dei servizi”.

La crisi delle agenzie immobiliari è stata al centro della due giorni in cui sono intervenuti i massimi esponenti del comparto.

Nel corso degli Stati Generali, il Consiglio nazionale Fiaip ha anche eletto i suoi nuovi dirigenti federativi, provvedendo ai rinnovi delle cariche, non ancora assegnate con il Congresso di ottobre. Gianni Bacco è stato eletto Presidente del Consiglio Nazionale e verrà affiancato da due donne come Vicepresidenti: la piemontese Lucia Vigna e la pugliese Agata Contursi. La Giunta ha visto anche l'elezione alla Presidenza dell'abruzzese Pierangelo Pulcini, insieme ai due Vicepresidenti Renato Troiani e Carlo Perseghin. Eletto anche il Collegio dei Proviviri, costituito da Enrico Cascone, Giovanni Procino e Franco Cicchiello, mentre Marco Magaglio, Salvatore Nicoscia e Emanuela Fier sono stati nominati membri effettivi del Collegio dei revisori dei conti, che vede membro supplente Emilia Saccani.

Sono stati rinnovati anche i componenti del consiglio di amministrazione di Servizi Federativi Srl, che vede neoletti: Vincenzo Assumma, Lucia Diomede e Giuseppe Sullutrone, che insieme a Gianluca Savoja e Raffaele Fantasia compongono il board della società di servizi partecipata da Fiaip.

Eletti Presidenti regionali

Giovanni Infortuna è stato eletto Presidente della Fiaip del Veneto, Luca Vitale della Fiaip della Toscana e Libero Calamosca della Fiaip dell'Emilia Romagna.

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

Detrazione 36% per tutte le parti comuni

Con la risoluzione n. 7/E del 12.2.'10, l'Agenzia delle entrate esprime l'avviso che la detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio debba ritenersi applicabile a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile e non solo a quelle indicate al n. 1 dello stesso articolo.

Nonostante la norma di legge (art. 1, c. 1, l. n. 449/'97) indichi esclusivamente il n. 1 dell'art. 1117, l'interpretazione estensiva ora confermata si era affermata sulla base del contenuto del decreto attuativo n. 41/'98, che fa riferimento all'art. 1117 senza limitazioni, nonché di successive interpretazioni dell'Agenzia delle entrate contenute nelle più importanti circolari in materia. Unica voce dissidente era contenuta in una risoluzione della stessa Agenzia dell'entrate del 2007, ora smentita dalla stessa fonte.

Alla luce di quanto sopra, confermando la propria tradizionale impostazione, l'Agenzia delle entrate esprime l'avviso che la detrazione del 36% si applichi - con riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - nei confronti di tutte le parti comuni indicate all'art. 1117 del codice civile, e cioè:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori o per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e, inoltre, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Convertito il "Milleproroghe"

È stato convertito in legge il decreto-legge 30.12.'09, n. 194, contenente proroghe di alcuni termini. Riportiamo di seguito - per quanto di nostro interesse - le proroghe introdotte in sede di conversione, segnalando che restano confermate quelle previste nella stesura originaria del decreto e indicate su *Confedilizia notizie* di gennaio.

- Viene prorogata fino al 31.12.'10 la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione nei termini e con le modalità di cui alla tabella sinottica presente su questo numero del notiziario.
- Vengono prorogate fino al 31.12.'10 le agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina (trasferimenti a titolo oneroso di terreni agricoli tra coltivatori diretti e imprenditori agricoli nonché operazioni fondiari).
- Viene rinviato all'1.1.'11 il termine previsto dal Testo unico dell'edilizia a partire dal quale i regolamenti edilizi comunali dovranno prevedere, ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'installazione - per gli edifici di nuova costruzione - di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Sono pienamente operanti gli Accordi territoriali per i contratti regolamentati

L'on. Mariani (Pd) ha rivolto un'interrogazione parlamentare al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti nella quale chiedeva le ragioni della mancata convocazione della Convenzione nazionale prevista dalla legge di riforma delle locazioni abitative n. 431/'98. La mancanza di una nuova Convenzione e di un nuovo decreto del Ministro delle infrastrutture che la recepisca - a detta dell'interrogante - "determina gravissime conseguenze nel settore dei contratti di locazione agevolati e calmierati nonché di quelli per studenti e lavoratori fuori sede, col rischio di provocare la decadenza degli Accordi territoriali per la contrattazione".

Il rischio ipotizzato dall'on. Mariani è stato opportunamente smentito nella risposta che il Ministero ha fornito alla deputata del Partito democratico. "Per la stipula dei contratti di locazione agevolata è possibile, infatti, riferirsi ai canoni di locazione determinati ai sensi del decreto ministeriale 30 dicembre 2002, applicando a tali valori l'incremento Istat riscontrato dalla data di sottoscrizione dell'Accordo locale a quella della stipula del contratto". Ciò posto, "il Ministero non ha ritenuto necessario procedere alla riconvocazione delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente significative a livello nazionale per procedere al rinnovo del decreto ministeriale 30 dicembre 2002 in quanto il meccanismo di adeguamento Istat è stato ritenuto sufficiente a garantire un aggiornamento automatico dei valori dei canoni da assumere a riferimento in occasione della sottoscrizione di nuovi contratti di locazione".

Nel 2008, 43 miliardi di euro di tasse sugli immobili

Le imposte sugli immobili hanno generato nel 2008 un gettito pari a circa 43 miliardi di euro (43,132, per l'esattezza). Questo il dato comunicato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, che è così suddiviso: Ici (9.999 euro), Irpef (8.179), Iva (8.171), Imposta di registro (4.732), Tarsu e Tia (4.200), Imposte ipotecarie e catastali (3.448), Addizionale provinciale e comunale sul consumo di energia elettrica (1.579), Accisa sul consumo di energia elettrica (1.401), Ires-Società ed enti-Fabbricati non strumentali (547), Imposta sostitutiva sui mutui (564), Imposta di successione (533), Tributo provinciale protezione ambiente (126), Irap-Fabbricati non strumentali (46), Invim (7).

Oltre 43 miliardi di tributi sugli immobili, dunque. Senza considerare che nel calcolo sembrano mancare le addizionali Irpef e mancano certamente i contributi ai Consorzi di bonifica.

Cedolare secca solo una promessa

■ ■ ■ Si parla in continuazione di riforme condivise. C'era una proposta avanzata nei programmi elettorali di Pdl Udc e Pd: la cedolare secca sugli affitti. Tutti d'accordo negli impegni. Poi, altro che condivisione. È passata solo una microcedolare per la provincia terremotata dell'Aquila.

Gianni Barberis, Torino

da *Il Resto del Carlino*, 9.2.'10

→ TAGLI AI RAMI SECCHI Per abbassare le tasse serve ridurre le spese

Mi convinco sempre di più della necessità che il Paese deve passare dal dire al fare. Per poter ridurre le tasse diventa indispensabile ridurre le spese. La prima riforma, la più difficile, è ridurre i parlamentari e i consiglieri in tutte le istituzioni; attuare la riduzione delle Province attraverso una sperimentazione delle aree metropolitane; delle comunità montane, dei consorzi e via dicendo. Coloro o colui che attuerà tali riforme, difficili e coraggiose, passerebbe alla storia e le forze che lo o li sostengono governerebbero per i prossimi 50 anni. Solo così si potrebbe fare una rivoluzione fiscale degna di un Paese ad alta democrazia. Caro direttore, il sistema è arrugginito e molto difficile sarà attuarlo, ma da qualche parte bisognerà pure cominciare.

Sergio Consolini
e-mail

da *il Giornale*, 24.1.'10

Tasse: tagliate subito

Collegare il taglio delle imposte alla ripresa non può funzionare, con questo livello di tassazione la ripresa non può arrivare. Neppure il pagare tutti meno può funzionare. Se anche infatti tutta l'evasione fiscale fosse sconfitta, nessuno pagherebbe meno: aumenterebbero gli sprechi. Le tasse (e con esse la spesa improduttiva) devono calare adesso, aspettare significa inchiodare produzione e consumi.

Candido Munopano, VIA INTERNET

da *Panorama*, 4.2.'10

Respirano solo condòmini e proprietari?

“Mi farò carico di avviare una serie di audizioni parlamentari in Commissione Agricoltura alla Camera, con l'obiettivo di arrivare ad una riforma dei Consorzi di bonifica. La funzione dei Consorzi non è solo di raccordo con l'agricoltura, ma ha a che vedere anche con l'ambiente ed il territorio”.

Così si è espresso il Vicepresidente della Commissione Agricoltura della Camera dei deputati, on. Roberto Rosso (PDL).

All'on. Rosso ha così replicato il Presidente confederale: “Non c'è bisogno di audizioni. La stessa dichiarazione dell'on. Rosso dimostra che il tributo di bonifica obbligatorio fa acqua: se i Consorzi svolgono funzioni ambientali, perché devono essere pagati – anziché dalla fiscalità generale – da condòmini e proprietari? Gli altri, non respirano?”

La bussola della casa

zona	GORIZIA		ASCOLI PICENO		BENEVENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	820	1.800	1.080	2.200	930	1.860
semicentro	730	1.460	1.030	2.000	720	1.780
periferia	600	1.120	920	1.700	650	1.530
	NOVARA		LATINA		BRINDISI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.400	2.130	1.760	3.000	640	1.310
semicentro	1.260	1.920	1.520	2.100	570	1.100
periferia	870	1.230	1.100	1.900	500	920

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.

CONSORZI DI BONIFICA

Quando il sindaco vota contro sé stesso

In Toscana alcune Comunità montane esercitano, per legge regionale, le funzioni dei Consorzi di bonifica, provvedendo fra l'altro a emettere i ruoli di contribuzione. Contro le vessazioni di Comunità e Consorzi si moltiplicano i ricorsi alle Commissioni tributarie. Alcuni Comuni appoggiano le iniziative assunte in tal senso.

Incuriosisce che, come è successo nella Comunità montana della Val di Cecina (con sede a Pomarance, nel Pistoiese), alcuni sindaci prima si siano espressi contro l'imposizione, condividendo le iniziative assunte da propri amministratori, e successivamente, in sede di organo deliberante della Comunità, abbiano votato la resistenza in giudizio. Pirandello avrebbe parlato del signor sindaco uno e due: ragionevole e obiettivo in Comune, tassatore e dirigente in Comunità.

Canone di depurazione sottratto alle Commissioni tributarie

Il canone per lo scarico e la depurazione delle acque reflue non è un tributo. Si tratta invece – come affermato dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 355 del 2008 – del “corrispettivo di una prestazione commerciale complessa, il quale, ancorché determinato nel suo ammontare in base alla legge, trova fonte non in un atto autoritativo direttamente incidente sul patrimonio dell'utente, bensì nel contratto di utenza”. Ne consegue che le controversie relative alla sua debenza non devono essere attribuite alla giurisdizione delle Commissioni tributarie.

Lo ha stabilito la stessa Consulta, con la sentenza n. 39 dell'11.2.'10, dichiarando quindi costituzionalmente illegittima la norma che tale competenza stabiliva (art. 2, c. 2, d.lgs. n. 546/92, nella parte interessata).

IL PUNTO

La richiesta di finanziamento in ambito condominiale

Richiedere un finanziamento è un'operazione assai comune. Ma se a richiedere un finanziamento è un condominio si pone, all'evidenza, un interrogativo della massima importanza: la maggioranza che deve essere espressa in sede assembleare.

Si tratta di una questione ingiustificatamente trascurata dagli studiosi. E questo, nonostante il fatto che nella gestione delle cose comuni possa essere utile (se non addirittura necessario) procedere a finanziare, ad esempio con un mutuo, opere particolarmente onerose (si pensi al rifacimento della facciata di un edificio), così da evitare ai condòmini l'esborso di somme rilevanti in tempi molto brevi.

Ma tant'è. In dottrina – che risulti – l'argomento del finanziamento in ambito condominiale è stato affrontato solo per dirimere la questione se la stipula del relativo contratto, da parte dell'amministratore, debba o meno essere autorizzata preventivamente dall'assemblea: la conclusione è stata che tale autorizzazione occorre solamente se la somma presa a prestito risponde all'esigenza di far fronte a spese di straordinaria manutenzione, non risultando invece necessaria se la medesima somma viene impiegata per far fronte alle spese correnti, essendo, questo, un obbligo che deriva all'amministratore ai sensi dell'art. 1150 c.c. (cfr., fra gli altri, A. JANNUZZI, *Manuale della volontaria giurisdizione*, 1984, 591, e, più recentemente, P. L. AMERIO, *L'amministratore del condominio*, in *Arch. loc. e cond.* 2004, 645).

Stesso discorso può ripetersi con riguardo alla giurisprudenza, pronunciata anch'essa sull'argomento per risolvere solo la questione della preventiva autorizzazione assembleare. In tal caso, però, è stato ritenuto che l'amministratore non possa, proprio sulla base delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1150 c.c., contrarre autonomamente finanziamenti in nome e nell'interesse del condominio. E ciò indipendentemente dalla distinzione tra spese afferenti l'ordinaria o la straordinaria manutenzione (in tal senso, Cass. sent. n. 1754 del 5 marzo 1990).

In ogni caso, né l'uno né l'altro orientamento hanno dato risposta al quesito da cui abbiamo preso l'avvio. Sicché appare utile, a questo punto, richiamare quanto in proposito precisato dall'Associazione bancaria italiana in un parere reso alla Banca di Piacenza (e in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*); parere successivamente integrato da un altro – anch'esso rilasciato su richiesta

dell'Istituto piacentino – che meglio esplicita (ancorché non chiarisce del tutto: vedi *infra*) la maggioranza occorrente, in sede assembleare, per richiedere un affidamento bancario.

In particolare, l'Abi, dopo aver riassunto nel primo parere gli (scarsi) orientamenti dottrinali e giurisprudenziali di cui abbiamo appena riferito, chiarisce, nel secondo, che, a suo avviso, “la stipula di un contratto di finanziamento da parte dell'amministratore debba essere preventiva-

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

mente autorizzata dall'assemblea con una delibera assunta con la maggioranza qualificata, richiesta per gli atti di straordinaria amministrazione, di cui all'art. 1156 del Codice civile”. Ciò – sempre secondo l'Associazione bancaria italiana – sulla base dell'orientamento di quella parte della dottrina secondo la quale “la richiesta di credito, sotto qualsiasi forma, è da intendersi, in linea di principio, un atto di straordinaria amministrazione e, come tale, deve essere sottoscritta da un soggetto pienamente capace di agire e, ove previsto, abilitato in virtù dei poteri allo stesso conferiti”.

Si tratta senz'altro di una posizione condivisibile: è ragionevole, infatti, ritenere che la richiesta di un finanziamento, vincolando i condòmini per diversi anni e implicando anche la produzione di interessi, non possa che essere considerato un atto eccedente l'ordinaria amministrazione. Ciò nonostante è un parere, quello fornito dall'Abi, che risulta non esaustivo.

Infatti, né l'art. 1156 c.c. né altra norma in tema di condominio contengono qualsiasi accenno esplicito agli “atti di straordinaria amministrazione”. Tali atti, ancorché sotto la diversa dizione di “atti eccedenti l'ordinaria amministrazione”, sono invece disciplinati dalle norme sulla comunione e, in particolare dall'art. 1108 c.c., applicabile al condominio in virtù dell'esplicito rinvio operato dall'art. 1159 c.c. (cfr. Cass. sent. n. 2585 del 25.3.'88 e Corte di Appello di Milano, sent. n. 1052 del 20.6.'89). Ne conse-

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

...nale, il problema delle maggioranze assembleari

gue che, ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma del citato art. 1108 c.c., gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione devono essere approvati "con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune", vale a dire – come chiarito dalla dottrina e anche dalla giurisprudenza – con lo stesso *quorum* deliberativo richiesto, tanto in prima quanto in seconda convocazione, dal quinto comma dell'art. 1156 c.c. per approvare le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (cfr. F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004, 245, e, ancora, la citata pronuncia della Cassazione n. 2585/88).

Tuttavia, se così dovesse essere interpretato il parere in parola, la conclusione non potrebbe essere condivisa. Si arriverebbe, infatti, al risultato – assurdo sul piano logico – che per deliberare interventi di manutenzione straordinaria di notevole entità sarebbe sufficiente, in seconda convocazione, la maggioranza di cui al quarto comma dell'art. 1156 c.c. (e cioè una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio: cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3952 del 26.4.'94, e, in argomento, *Cn* gen. '08), mentre per deliberare, sempre in seconda convocazione, un finanziamento che coprisse magari solo in parte l'esborso sostenuto dai condòmini per tali interventi, occorrerebbe la maggioranza, ben più gravosa, che il quinto comma dell'art. 1156 c.c. riserva alle innovazioni (e cioè, come abbiamo visto, la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio).

Non solo: si equiparerebbe l'ipotesi della costituzione dell'ipoteca finalizzata a garantire l'estinzione delle somme prese a prestito per ricostruire o migliorare la cosa comune – ipotesi per la quale il quarto comma dell'art. 1108 c.c. (applicabile, come detto, anche alla materia condominiale) prevede espressamente lo stesso *quorum* deliberativo richiesto per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione – alla semplice stipula di un contratto di finanziamento.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, sembra più ragionevole e maggiormente rispondente al quadro codicistico ritenere (e probabilmente l'Abi questo intendeva) che per deliberare validamente, in seconda convoca-

zione, la richiesta di un finanziamento per far fronte a spese di carattere sia ordinario sia straordinario, si possa ricorrere alla maggioranza prevista dal quarto comma dell'art. 1156 c.c.; disposizione, questa, che essendo diretta a disciplinare l'approvazione di atti, *latu sensu*, di "straordinaria amministrazione" ben può essere applicata – a nostro avviso – al caso che ci occupa. Ciò – ben inteso – fermo restando che, in concreto, ciascun Istituto di credito è libero di seguire una propria linea di condotta.

Il finanziamento, infatti, è un contratto, sicché nulla vieta all'Istituto contraente di pretendere che l'amministratore venga autorizzato alla stipula da deliberare assembleari assunte, in ipotesi, anche all'unanimità. Così come nulla vieta all'Istituto di credito di richiedere garanzie, in particolare personali come può essere una fideiussione (e anzi ciò si avvia a diventare ormai la prassi, dopo la nota sentenza delle Sezioni Unite, la n. 9148/08, sulla parzialità delle obbligazioni condominiali: cfr. *Cn* gen. '09), che comportano aggravati di spesa non indifferenti per i condòmini.

Insomma, il finanziamento in ambito condominiale è una questione complessa, che coinvolge diversi aspetti, ma che tuttavia potrebbe essere affrontata diversamente se – così come del resto evidenziato anche dall'Abi nel suo primo parere – fosse attribuita al condominio, sull'esempio di quanto avviene pressoché in tutta Europa, la capacità giuridica.

Rendendo, infatti, il condominio un soggetto autonomo e distinto dai singoli condòmini, do-

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

tato di un proprio fondo patrimoniale sul quale i creditori possono far affidamento, si evierebbe, ad esempio, a tutte quelle difficoltà connesse al recupero del credito (le quali comportano quegli aggravati di spesa a carico dei condòmini di cui dicevamo poc'anzi) che, allo stato, costringono i terzi, ivi compresi gli Istituti di credito, a richiedere, a copertura delle obbligazioni assunte dal condominio, garanzie di cui diversamente non ricorrerebbe la necessità.

Agenzia affitti: il flop (annunciato) di Roma

Quando in tre anni di attività, o tale presunta, si riescono a stipulare in tutto alcune decine di contratti di locazione in una provincia di oltre quattro milioni di abitanti e di centinaia di migliaia di studenti fuori sede, vuol dire che l'iniziativa è stata un gigantesco buco nell'acqua. Infatti l'Agenzia regionale di Roma per gli affitti agli universitari, preso atto del concreto fallimento, cerca un rilancio, che ovviamente richiederà nuove somme (c'è, anzi, da domandarsi quale sia stato il costo, per la collettività, di ciascuno dei contratti sottoscritti). Si dimostra esatto lo scetticismo fin dall'inizio avanzato dalla Confedilizia di Roma che, a differenza di piccole associazioni di proprietari e dei maggiori sindacati inquilini, non aveva aderito all'Agenzia.

Acquedotti colabrodo

Acquedotti a pezzi e bollette salate. E' questa la situazione che emerge da due ricerche condotte rispettivamente da Althesys e Kpmg, e riportate da *il Giornale*, in cui vengono evidenziate le condizioni (disastrose) del sistema idrico italiano. Risulta, così, che nel nostro Paese gli acquedotti sono vecchi e mal conservati e che, di conseguenza, ogni anno perdono in media il 30% del loro carico con un danno economico stimabile in 6 miliardi di euro.

Ad aggravare questa situazione ci sono, poi, le Autorità di ambito territoriale, le quali hanno il compito di gestire le nostre reti idriche, ma che, dato il loro elevato numero, si spartiscono aree non sufficientemente grandi per programmare interventi in economia di scala.

Il risultato – inevitabile – di tutto questo è la pessima gestione dell'intera filiera (acquedotti, depuratori, impianti di potabilizzazione ecc.), bollette salate, non adeguate al servizio offerto e, per di più, assai differenti da zona a zona: basti pensare, infatti, che a Milano la tariffa per un metro cubo d'acqua è di 0,80 euro; nell'Alto Valdarno, invece, è di ben 1,78 euro.

CONSORZI DI BONIFICA

Ricorsi, necessaria una specifica contestazione

Occorre essere puntuali e specifici nei ricorsi avverso i contributi di bonifica. Lo si deduce da ripetuti richiami contenuti nella sentenza n. 26009/08 delle Sezioni Unite della Cassazione. È indispensabile che il contribuente esprima una "specificata contestazione", essendo insufficiente una "generica contestazione del debito". Il contribuente deve "contestare specificamente la legittimità del provvedimento ovvero il suo contenuto".

Inventiva e democrazia

La libertà è meravigliosa. La libertà politica dipende dalla libertà economica. Un'economia capitalista fondata sull'inventiva è condizione necessaria ma non sufficiente per la democrazia.

Michael Novak

Un italiano su tre, paga zero al Fisco

Ma gli italiani sono poveri o evasori? E' quanto viene da chiedersi dopo la diffusione, da parte del Dipartimento delle Finanze, dei dati – ripresi da *Il Tempo* – sulle dichiarazioni dei redditi relative all'anno 2007. Dalle elaborazioni risulta, infatti, che il 27% dei cittadini, quasi uno su tre, non paga l'Irpef e che il 91% dei contribuenti dichiara redditi non superiori a 35mila euro (il 50% addirittura meno di 15mila euro). Inutile dire che i "Paperoni" sono pochissimi: solo l'1% dei contribuenti denuncia guadagni superiori ai 100mila euro.

La situazione peggiora, addirittura, ove si passi ad analizzare le dichiarazioni delle società di capitali: per il Fisco, infatti, circa la metà di queste risulta in perdita.

Insomma, in base a quanto emerge dalle dichiarazioni dei redditi gli italiani se la passano davvero male. Sarà proprio così? Chissà. Ci piacerebbe porre un indovino, però: quanti proprietari di immobili potranno esserci tra i nullatenenti?

GIURISPRUDENZA CASA

Diritti d'antenna, ma con giudizio

“Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchio per la ricezione di programmi radio-televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e 251 del D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156 (ed attualmente regolato dagli artt. 91 e 209 del D. L.vo 1° agosto 2003, n. 259), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, poichè il diritto all'installazione non comporta anche quello di scegliere a piacimento il sito preferito per l'antenna”. Lo ha ribadito la Cassazione con una sentenza (n. 9427/09, inedita) con la quale la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di installazione dell'antenna sul lastrico solare di proprietà di un altro condòmino, in quanto era possibile collocarla sul torrino scale condominiale.

Secondo bagno e distanza in condominio

“La disposizione dell'art. 889 cod. civ. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne consegue che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio - trattandosi di un'esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità - giustifica la mancata applicazione dell'art. 889 cod. civ. negli edifici in condominio”. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sent. n. 13513/09, inedita.

Furti in condominio e ponteggi

“Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condòmino, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia per *culpa in vigilando* od *in eligendo*, allorchè risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera”. Lo ha ribadito la Cassazione in una sentenza (n. 6435/09, inedita) dall'esauritiva motivazione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La casa a New York

In un articolo del settimanale *Panorama* (del 21.1.'10) a firma Erika Suban e Massimo Castelli viene illustrata la differenza che a New York esiste fra gli appartamenti “condo” e quelli “coop”.

I primi - spiega *Panorama* - rappresentano circa il 20 per cento del mercato immobiliare newyorkese, sono più costosi (dal 10 al 20 per cento) ma permettono una completa libertà di azione da parte del proprietario, che è padrone dei muri dell'appartamento e quindi può affittare, ristrutturare o rivendere senza dover chiedere alcun permesso agli altri abitanti del palazzo. Nel caso delle coop, invece, l'acquirente ottiene semplicemente una quota del palazzo (costituito in cooperativa), di cui si diventa soci assieme agli altri inquilini solo dopo avere ottenuto l'approvazione del consiglio dei rappresentanti. Un processo lungo e complicato - annotano gli autori dell'articolo - che a volte finisce con una bocciatura.

Iniziativa economica

I nemici dell'iniziativa economica personale sono molti, potenti e ben installati in molte società tradizionaliste. E' per questo motivo che le società tradizionaliste sono statiche: danneggiando quei cittadini che dimostrano iniziativa economica creativa restringono gli orizzonti del benessere comune e danneggiano così tutti gli altri.

Michael Novak

DALLE RIVISTE...

Corte dei conti e controlli sugli enti territoriali

L'abuso del diritto nell'Ici

Apertura di un varco nel muro perimetrale condominiale

La ristrutturazione edilizia nella giurisprudenza

Su *le Regioni* (n. 5/09), Giacinto della Cananea tratta del ruolo della Corte dei conti nell'ambito dei controlli sugli enti territoriali previsti dall'ordinamento italiano.

Del debutto dell'abuso del diritto nell'Ici (argomento del quale ci siamo già occupati su queste colonne) si occupa Paolo Puri sul *Corriere tributario* (n. 5/10).

“Il regime degli immobili di interesse storico-artistico ai fini dell'imposta sul reddito”: è il titolo della nota a sentenza che Armando Calogero pubblica su *Notariato* (n. 1/10).

Maria Vittoria Serranò scrive sul *Bollettino tributario* (n. 1/10) dell'imponibilità ai fini Ici della pertinenza non denunciata.

L'argomento dell'apertura di un varco nel muro perimetrale di un edificio condominiale con conseguente uso indebito della cosa comune è approfondito da Eleonora Coscetti sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n.4/09).

Ai lettori

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

“Ma l'atout è l'ordinanza”: così titola un articolo che compare (firmato G.P.) su *Ancirivista* (n. 1/10).

Su *il Corriere del Merito* (n. 2/10), Giacomo Travaglino tratta della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili in relazione alla prevista maggiorazione del canone.

Su *Consulente immobiliare* (n. 852/10), Antonio Piccolo fa, con grande lucidità, “il punto” sull'Irap (dovuta o non dovuta dai professionisti). Sul numero successivo della stessa rivista, uno studio della Confedilizia sulla ristrutturazione edilizia nella giurisprudenza.

“Costruire e costruire: come stiamo distruggendo il Bel Paese”: è il titolo di un articolo di Pier Luigi Cervellati che compare sulla rivista *Italia Nostra* (n. 449/09).

Per finire, *Immobili & Diritto*. Che sul suo numero di febbraio di quest'anno pubblica articoli di Caterina Costabile (Locali inidonei all'attività commerciale: quali sono gli obblighi per il locatore?), Antonio Scarpa (Condominio e diritto all'equo indennizzo per irragionevole durata del processo) e Luigi Salciarini (Nominativi dei morosi ed esecuzione contro il condòmino).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

APPUNTAMENTI

Expo Real 2010
a Monaco di Baviera

Dal 4 al 6 ottobre 2010, presso il nuovo centro fieristico di Monaco di Baviera, si svolgerà la 13ª edizione di Expo Real, il salone internazionale dedicato all'investimento immobiliare.

Per maggiori informazioni: www.expo-real.net.



PASSA QUESTO NOTIZIARIO
AD UN AMICO

ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA

L'UNIONE FA LA FORZA

Tutti i problemi
del condominio

Le ampie dimensioni del volume *Il condominio*, che Maurizio De Giorgi cura per Cedam ed. (pp. XXIV + 934, 1 Cd rom), indicano da sole la sempre crescente rilevanza e la complessità assunta dall'istituto condominiale, qui sviscerato sotto molteplici aspetti, soprattutto nei profili di tutela sostanziale e processuale. Particolarmente estesa risulta la giurisprudenza e utili appaiono i formulari.

La cedolare secca all'esame della Camera

E' ripreso in Commissione alla Camera dei deputati, l'esame delle proposte di legge in tema di "regime tributario dei redditi da locazione". Si tratta di ben sette testi contenenti - in varie forme - la previsione dell'introduzione della tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca), ma nell'ambito dei quali la Commissione - relatore on. Fluvi (Pd) - ha assunto come testo base la proposta dell'on. De Micheli (Pd), che prevede la tassazione fissa al 20% dei soli contratti agevolati, oltre che detrazioni in favore degli inquilini.

L'on. Fluvi ha deciso di dare corso all'iter parlamentare, fissando un termine per la presentazione degli emendamenti, pur non essendo giunta alla Commissione la relazione tecnica richiesta al Governo, nella quale l'Esecutivo avrebbe dovuto presentare la propria stima degli effetti sul gettito che l'approvazione della proposta determinerebbe.



Passa questo notiziario ad un amico
iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

PAROLE SANTE

Baldassarri, perché agevolare le Siiq e non la proprietà diffusa?

La tassazione secca al 20% sulle locazioni si dovrebbe offrire, non già a poche grandi società quotate in Borsa, ma "a milioni di piccoli proprietari di case italiane, con la possibilità, per altrettanti inquilini, di detrarre parzialmente l'onere dell'affitto come vero, concreto strumento di lotta all'evasione fiscale".

In questi termini si è espresso il sen. Baldassarri (PdL), Presidente della Commissione Finanze del Senato, in occasione dell'esame del decreto-legge Milleproroghe, nell'ambito del quale viene prevista la proroga della possibilità per le Siiq (Società di investimento immobiliare quotate) di avvalersi del regime fiscale agevolato, che prevede anche una tassazione delle locazioni con aliquota del 20% (cfr. Cn genn. '10).

Detrazioni risparmio energetico, ridotti i limiti per porte e finestre

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.m. 26 gennaio 2010 "Aggiornamento del decreto 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici" del Ministero dello sviluppo economico.

Il decreto riduce i valori limite della trasmittanza termica (la capacità isolante di un elemento, come ad esempio una finestra) previsti nel d.m. 11.3.'08, per le componenti dell'involucro edilizio, il cui rispetto è necessario per accedere alle detrazioni fiscali del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica.

Il decreto modifica, inoltre, i requisiti necessari all'ottenimento delle agevolazioni qualora l'intervento di riqualificazione energetica globale dell'edificio preveda la sostituzione di generatori di calore con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. In questo caso il provvedimento prevede che nelle zone climatiche C, D, E e F i valori della trasmittanza delle chiusure apribili e assimilabili (quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili) che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati, rispettino i valori limite riportati nella tabella 4 a, presente al punto 4, dell'Allegato C del d. lgs. 192/05.

Consumi elettrici a misura di famiglia

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha stabilito che dal 1° luglio di quest'anno entrerà progressivamente in vigore il nuovo sistema dei prezzi biorari per i consumatori che hanno già il contatore elettronico riprogrammato, cioè in grado di misurare i consumi nelle diverse fasce e che intendano continuare ad utilizzare i prezzi di riferimento fissati dall'Autorità. Il nuovo sistema si basa sugli orari di consumo elettrico e prevede delle tariffe più alte nei momenti di massimo consumo e delle tariffe più basse nei momenti di consumi contenuti (si pensi alla sera o nei week-end).

La soluzione "bioraria" è solo una delle possibili tariffe da scegliere. La novità è che dal 1° luglio la stessa sarà applicata solo dopo che le famiglie interessate avranno ricevuto 3 specifici avvisi in bolletta. Per potere scegliere la tariffa più conveniente ed idonea alle proprie esigenze, l'Autorità ha messo a disposizione degli interessati lo strumento "Trova offerte" sul proprio sito (www.autorita.energia.it) ed il numero verde 800.166.654.

Fascia bioraria	Periodo di applicazione	Andamento costo
F1	Giorni feriali dalle ore 8 alle 19	Costo maggiorato
F2 e F3	Giorni feriali dalle ore 19 alle 8	Costo diminuito
F3 e F3	Sabato, domenica e giorni festivi a qualsiasi ora	Costo diminuito

Biciclette e strisce pedonali, il parere del Ministero

"L'attraversamento ciclabile deve essere tracciato solo in presenza di pista ciclabile, e non in presenza di percorso promiscuo pedonale ciclabile, per il quale è invece sufficiente il normale attraversamento pedonale", che in tal caso, pertanto, può essere usufruito anche dai ciclisti.

Lo ha precisato, in una nota (prof. n. 17/RS/USC), la Direzione generale per la sicurezza stradale del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti aggiungendo, tuttavia, che in presenza di percorsi promiscui è "comunque opportuno proteggere gli attraversamenti pedonali con appositi impianti semaforici, qualora le condizioni del traffico lo richiedano".

Sempre in argomento, il Ministero ha anche precisato che gli impianti semaforici "devono essere corredati da lanterne per velocipedi solo in presenza di piste ciclabili", mentre "nel caso di percorsi promiscui pedonali e ciclabili, devono essere invece adottate le normali lanterne pedonali, e i conducenti devono seguire un comportamento identico a quello dei pedoni".

Lo stesso Ufficio, in una successiva nota, ha ancora chiarito - su sollecitazione della Confedilizia (interessatasi alla questione su richiesta di un'Associazione ad essa aderente) - che "qualora un attraversamento pedonale coincida con una pista ciclabile, in caso quindi di percorso pedonale e ciclabile, i ciclisti in transito al pari dei pedoni" hanno diritto di precedenza, in applicazione di quanto previsto dall'art. 40, comma 11, d.lgs 285/92 (Nuovo codice della strada). In tal caso - ha precisato ancora il Ministero - è, però, "necessario presegnalarlo agli utenti della strada utilizzando i segnali di attraversamento pedonale e attraversamento ciclabile" (previsti dall'art. 135, rispettivamente al comma 5, Fig. II 305, e al comma 15, Fig. II 324), "poiché non è previsto tra i segnali utili alla guida un unico segnale che li rappresenti entrambi".

Maltempo, il sistema dei Consorzi di bonifica non funziona

I danni da ultimo causati dal maltempo, confermano che il sistema dei Consorzi di bonifica non funziona. E' questa la conclusione alla quale giunge la Confedilizia, guardando ai problemi segnalati in molte parti d'Italia.

Si tratta di un sistema che si basa su una legge di quasi ottant'anni fa (risale infatti al 1953) e che era stato pensato per poche bonifiche in tutta Italia. Esteso, con gli anni, a tutto il territorio nazionale, il sistema - a giudizio della Confedilizia - ha mostrato tutti i suoi limiti, impedendo una visione complessiva dei problemi che si pongono e un approccio unitario per la loro soluzione, con la conseguenza che ogni Consorzio scarica i problemi su quello più a valle e il risultato - stato sotto gli occhi di tutti - è che a farne le spese sono i cittadini, i quali subiscono i danni delle piene che non si è in grado di fronteggiare.

Impianti fotovoltaici e condominio

La realizzazione di impianti fotovoltaici in edifici condominiali, grazie ai quali è possibile convertire l'energia solare in energia elettrica, solleva diversi quesiti che attengono, in particolare, alla possibile qualificazione di tali impianti come innovazione; all'individuazione di quale sia la maggioranza con la quale l'assemblea condominiale possa deliberare in merito e, infine, agli effetti che la delibera, una volta adottata, produce nei confronti dei condomini dissenzienti.

A queste domande ha risposto il prof. Vincenzo Cuffaro in un approfondito studio in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

In particolare, nello studio si evidenzia come l'installazione di un impianto fotovoltaico rientri nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 26, c. 2, della l. n. 10/91; interventi che sono volti a dare applicazione al principio espresso dall'art. 1 della stessa legge, il quale promuove "l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia .. l'utilizzazione delle fonti rinnovabili..". Si arriva così alla conclusione che se le opere considerate dal comma 5 dello stesso art. 26 (adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del ca-

lore) sono definite espressamente come "innovazioni" dal legislatore, "non diversa qualificazione può essere riservata a quelle di cui al secondo comma, la cui realizzazione certamente determina una più significativa incidenza sulle parti comuni dell'edificio".

Nello scritto si sottolinea, inoltre, come alla medesima conclusione si pervenga anche esaminando la fattispecie dal punto di vista tecnico. L'impianto fotovoltaico, infatti, è costituito da una serie di pannelli che possono essere collocati sia sul tetto, sia sulla facciata dell'edificio, il che finisce per determinare una sorta di "maggiore rendimento" delle parti comuni, "che è la formula che si legge nella disposizione riservata nel Codice alla disciplina delle innovazioni".

Proseguendo nell'analisi della materia, lo studio tratta, poi, della diversa questione della maggioranza con la quale l'assemblea condominiale può deliberare l'installazione degli impianti in parola. In proposito, viene precisato che occorre avere riguardo esclusivamente al dettato del predetto art. 26, comma 2, al quale, pertanto, "resta affidato il governo della formazione delle decisioni dell'assemblea condominiale". La conclusione, alla luce delle ultime

modifiche che hanno interessato questa norma (cfr. Cn sett. '09), è che "il quorum deliberativo", per l'installazione degli impianti fotovoltaici, può essere calcolato "con esclusivo riferimento a coloro che sono presenti in assemblea".

Infine, con riferimento agli effetti che la delibera, una volta adottata, produce nei confronti dei condomini dissenzienti, nello scritto si sottolinea come il più volte citato art. 26, c. 2, non possa determinare una deroga alla disciplina generale dettata dall'art. 1121 c.c., che consente ai condomini di essere esonerati dalla partecipazione alle spese che riguardano innovazioni gravose o voluttuarie. Il che significa - si precisa nello studio - che "in tanto «la maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea» potrà legittimamente pretendere di realizzare sulle parti comuni dell'edificio l'innovazione finalizzata al risparmio energetico, in quanto e soltanto in quanto sia possibile l'utilizzazione separata dell'impianto, con il conseguente esonero degli altri condomini dalla partecipazione alla spesa, ovvero, se per concreta fattispecie ciò non fosse possibile, i condomini che hanno assunto la deliberazione accettino di sopportare integralmente la spesa".

Che scuola è se non insegna l'ortografia

Oggi più che mai è giusto, è doveroso chiederci quale sia la scuola elementare che vogliamo, oggi che i nostri giovani persino laureati, per eccesso di errori ortografici, non passano un concorso da vigile urbano (è successo in provincia di Grosseto qualche giorno fa).

Esiste una preoccupante nuova ignoranza a cui non possiamo assistere indifferenti. La maggior parte dei quindicenni di oggi che arriva al liceo non sa né leggere, né scrivere, né parlare. Hanno perduto il dono della parola: balbettano per mezzo minuto e restano in un silenzio imbarazzante, non capiscono i libri che leggono, non sanno scrivere quello che pensano, non conoscono la grafia corretta della loro lingua, hanno un lessico povero e limitato, non sanno leggere ad alta voce, prendere appunti, studiare, e ricordare quello che hanno letto.

E' questo che volevamo ottenere quando negli Anni Settanta ci siamo battuti per una scuola più aperta e più democratica?

Oggi abbiamo una scuola elementare (molto lodata) in cui si fa preferibilmente teatro, pittura, canto, si dispongono i banchi in cerchio, si fanno gare di corsa nei corridoi e, anche, si leggono dei bei libri tutti insieme. Attività molto belle, divertenti, creative, di una scuola che desidera più che altro insegnare a stare insieme e a borre le nozioni, cioè le conoscenze, bollate ancora, e con insofferenza, come nozionismo.

Chiediamoci oggi tutti insieme se la strada è giusta, se è davvero questa la scuola elementare che vogliamo. Se sì, diciamolo chiaro e allora anche noi al liceo smetteremo di fare analisi logica e latino e greco e matematica e Dante e tutto ciò per cui ancora, ahimè, è necessario che i meccanismi del ragionamento e della costruzione del pensiero e quindi del discorso - orale e scritto - funzionino.

(da: Paola Mastrocola, *La stampa* 17.1.'10)

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2010

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.

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.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - APRILE 2010

10 Aprile 2010 - Sabato

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trime-

stre gennaio-marzo 2010.

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

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

Mercantilismo

Ho udito alcuni preti latino-americani dire che il problema dell'America latina è il "capitalismo selvaggio". In effetti la realtà può essere selvaggia, ma non è capitalista. La maggioranza dei paesi dell'America Latina è mercantile, quasi patrimoniale nella struttura; le attività economiche dei suoi cittadini sono ristrette, limitate e controllate da funzionari dello Stato. Il modello mercantile precapitalista, diffuso nei secoli precedenti alla liberazione economica, è ancora potente. Nella maggior parte dell'America latina il capitalismo – il sistema basato sul diritto all'iniziativa economica personale e sulla creatività della mente umana – non è ancora arrivato.

Michael Novak

Massimi sistemi

La competizione è la protezione della natura contro le piaghe che il peccato originale fa nascere in ognuno, e fa sì che ambizioni si contrappongano ad ambizione. Il potere politico che controlla l'economia dà vita a mercati chiusi, giova alle élites, preserva i privilegi, congela l'iniziativa e provoca il ristagno e il declino. Le economie libere aumentano la prosperità del popolo e migliorano le condizioni dei poveri più delle economie di Stato.

Michael Novak

Il male del socialismo

Un economista americano di sinistra ha scritto che il problema, per il socialismo, è: chi rimarrà alzato tutta la notte per una mucca malata? Quando la mucca ha un proprietario questo problema scompare. La virtù dell'iniziativa insegna, a coloro che la possiedono, i rischi, le difficoltà e la soddisfazione di diventare padroni del proprio destino economico.

Michael Novak

DAL SITO WWW.CONFEDILIZIA.EU

La Corte europea sugli espropri

Sul sito europeo della Confedilizia (www.confedilizia.eu) è possibile consultare due importanti sentenze della Corte europea dei diritti dell'uomo che la Presidenza del Consiglio dei Ministri – essendo passate in giudicato nel mese di dicembre – ha recentemente trasmesso per l'esame a loro spettante alle competenti Commissioni parlamentari.

La prima è la sentenza 26.5.'09 in materia urbanistica (Rossitto c/Italia, n. 7977/00), secondo la quale l'eccessiva durata del vincolo di inedificabilità apposto su un terreno in previsione della sua futura espropriazione, senza il riconoscimento di alcuna indennità al proprietario gravato da tale peso, costituisce violazione dell'articolo 1 del Protocollo n. 1 in quanto ostacola il pieno esercizio del diritto di proprietà. La seconda è la sentenza 22.12.'09 (Guiso-Gallisay c/Italia, n. 58858/00) in materia di criteri di calcolo dell'equa soddisfazione *ex art. 41* della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, nei casi di espropriazione indiretta. La "Grande Chambre" della Corte ha, infatti, confermato il mutamento della giurisprudenza inaugurato dalla sentenza del 21.10.'08, con la quale la Corte ha modificato il proprio orientamento in tema di calcolo del risarcimento dei danni da espropriazione indiretta finora seguito (consistente nel riconoscere alle vittime una somma pari al valore attuale del fondo espropriato aumentata del plusvalore apportato dalla costruzione delle opere), affermando che, al fine di valutare il pregiudizio subito, occorre prendere in considerazione la data a partire dalla quale gli interessati hanno avuto la certezza giuridica di aver perso i loro diritti di proprietà sul bene espropriato.

Antenne televisive e regolamenti edilizi

E' noto che nel nostro Paese vi sia purtroppo un'anarchia assoluta nell'installazione delle antenne televisive: basta volgere lo sguardo in alto, del resto, verso i tetti delle nostre città, per rendersene subito conto. E' meno noto, invece, che molti Comuni, proprio per cercare di porre un freno a questa situazione, che potremmo definire di vero e proprio degrado, hanno fissato nei loro regolamenti edilizi specifiche regole in materia. Così, ad esempio, il Comune di Firenze ha previsto, "in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura", l'obbligo di installare, sull'edificio interessato dai lavori e "preferibilmente" sul lato meno visibile dalla via pubblica, antenne centralizzate (che, se satellitari, devono peraltro essere "integrate con colorazione opaca" di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono collocate). Regole simili hanno adottato pure il Comune di Venezia e quello di Bologna, mentre l'Amministrazione comunale di Brescia ha espressamente vietato l'installazione di antenne paraboliche all'esterno di balconi, di terrazzi (che non siano di copertura), "su comignoli di particolare rilevanza stilistica, in giardini e cortili".

E' buona norma, quindi, informarsi presso il Comune di interesse su cosa il regolamento edilizio locale preveda circa l'installazione di antenne tradizionali e satellitari: si eviterà di incorrere in possibili sanzioni e si contribuirà, al contempo, al decoro delle nostre città.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Ridefinizione delle mansioni

Qualche volta succede che in condominio – anche in relazione alle mutate esigenze degli abitanti dello stabile – si stabilisca di modificare il rapporto instaurato col proprio portiere: per esempio, si decide di passare dal portiere con alloggio al portiere senza alloggio. Oppure, avendo affidato le pulizie ad un'apposita ditta, si vogliono ridefinire le mansioni del portiere con alloggio, eliminando per l'appunto quella relativa alle pulizie.

Questo vuol dire che si vuole modificare il profilo del portiere. Si vogliono, in buona sostanza, ridefinire le mansioni del lavoratore (eliminazione, cioè, della mansione della custodia dello stabile o della pulizia) e – in un caso – ridurre anche l'orario del lavoratore (nel passaggio da portiere con alloggio a portiere senza alloggio), con conseguente perdita della parte della retribuzione connessa con le mansioni originarie. Tali trasformazioni, però, se applicate in modo unilaterale, potrebbero essere oggetto di future rivendicazioni e di un possibile contenzioso sulla loro legittimità. Le anzidette modificazioni sostanziali non possono infatti prescindere dal consenso del lavoratore e dalla forma scritta.

In particolare, nel primo esempio, il lavoratore potrebbe rivendicare il pagamento di quelle indennità legate alla fruizione dell'alloggio non più a lui riconosciute (ad esempio, le indennità di apertura/chiusura portone e reperibilità) e dell'indennità equivalente al non utilizzo dell'alloggio. Nel secondo caso, il lavoratore potrebbe rivendicare il pagamento della differenza salariale non corrisposta (il passaggio da A4 ad A2, infatti, comporta sulla retribuzione una diminuzione della voce relativa al salario conglobato *ex art. 97* da 1.051,61 euro a 959,43 euro) e di quelle indennità legate alla mansione "pulizie" a lui non più riconosciute (si tratta di quelle che, anche con un cambio di mansioni, non possono essere unilateralmente soppresse e cioè quelle corrisposte in considerazione delle qualità professionali intrinseche alle mansioni del lavoratore, attesa la loro stretta attinenza alla professionalità tipica della qualifica rivestita). Senza considerare che anche le indennità che continuano ad essere dovute risentono *in pejus* del passaggio da A4 ad A2.

E' opportuno, quindi, che il datore di lavoro (sempre per evitare che il lavoratore, in futuro, apra vertenza sindacale nei confronti della proprietà) non modifichi unilateralmente il contratto applicabile al portiere, ma si avvalga della procedura stragiudiziale avanti la Direzione provinciale del lavoro: infatti, in quella sede, nella quale il lavoratore viene informato delle conseguenze anche negative di un cambio di contratto applicabile al suo rapporto, l'assenso del lavoratore viene prestato in modo del tutto legittimo.

Libertà economica, l'Italia sale la classifica (ma c'è poco da rallegrarsi)

Quest'anno l'Italia è riuscita a guadagnare due posizioni – passando dal 76° al 74° posto (cfr. *Cn* febb. e mar. '09) – nella classifica mondiale della libertà economica (*l'Index of economic freedom* che ogni anno viene predisposto dalla Heritage Foundation in collaborazione con il *Wall Street Journal*), anche nel 2010 guidata da Hong Kong. Ma c'è poco da gioire, se solo si pensa che appena dopo il nostro Paese (rispettivamente al 75° e al 76° posto) ci sono Paesi come la Bulgaria e l'Uganda, e che ben meglio piazzati in classifica vi sono uno Stato dell'Africa del Sud (il Botswana, al 28° posto) e Paesi come l'Albania e la Lituania.

Dal punto di vista, in particolare, dei diritti di proprietà (uno dei parametri con i quali viene calcolata la libertà economica), l'Italia acquisisce nel 2010 un indice pari a 55,0 (su un massimo di libertà pari a 100), dovuto in particolare ai tempi lunghi della giustizia. Anche qui, poi, il confronto con gli altri Paesi non è certo esaltante per il nostro. Basti pensare che lo stesso punteggio dell'Italia lo ha registrato la Giordania e che meglio di noi si collocano in classifica Paesi come l'Uruguay e il Qatar.

Internet a rischio crac

«Troppe applicazioni, l'architettura di Internet scricchiola. E si moltiplicano nel mondo le iniziative per puntellarla. La rete fa sempre più fatica a contenere svaghi, lavoro e comunicazioni per quasi 2 miliardi di utenti, riferisce un rapporto su *Nature*. Come se non bastasse, sull'autostrada dei bit il traffico mondiale (10 miliardi di gigabyte al mese) è destinato a quadruplicare entro la fine del 2012».

Così inizia un articolo di Elena Dusi su *la Repubblica* 7.2.'10.

«Alluvioni colpa dei consorzi»

Morganti: non servono a nulla, tagliamoli

MARCO GARGINI

esondazioni, così che non

da *La Padania*, 29.12.'09

Piani casa, riunione del Coordinamento urbanistico "allargato"

Si è svolta a Roma una riunione del Coordinamento urbanistico confederale dedicata ai Piani casa regionali e alla quale sono state invitate a partecipare anche le Federazioni regionali e le Associazioni territoriali.

Nel corso della riunione – coordinata dalla Responsabile del Coordinamento, avv. Bruna Gabardi Vanolini, e dall'avv. Carlo del Torre, incaricato dalla Presidenza confederale di coordinare l'attività sul tema svolta in sede territoriale, oltre che dal Segretario generale – sono state esaminate e raffrontate le normative dei Piani casa regionali, così consentendo ai presenti di acquisire spunti da far valere in sede locale sia nell'attività di assistenza ai soci sia nell'azione di stimolo nei confronti delle Regioni (molte delle quali interessate, come noto, da una tornata elettorale).

Dai numerosi interventi succedutisi nel corso della riunione è emersa la notevole varietà delle normative finora emanate e la presenza in molte Regioni – anche per l'intervento dei Comuni – di eccessivi vincoli alla realizzazione degli ampliamenti. Altro elemento scaturito dalla riunione è stata l'opinione che un impulso all'operazione Piani casa potrebbe derivare – oltre che da una previsione a regime delle possibilità previste dai Piani casa – dal varo di quelle misure di semplificazione edilizia che il Governo si era impegnato ad introdurre con decreto-legge nell'ambito dell'Intesa Stato-Regioni del marzo 2009, ma che si sono tradotte solo alla fine dell'anno scorso in un disegno di legge neppure approvato in Parlamento perché arenatosi presso la Conferenza Stato-Regioni (cfr. *Cn* febb. '10).

"Attenzione interessato"

La persona intraprendente, per avere successo, deve essere estremamente attenta agli altri, poiché il concentrarsi sugli altri, nelle attività economiche, è essenziale. Una tale attenzione è ben lontana dalla carità cristiana o anche dall'altruismo; non è del tutto disinteressata. Tuttavia è ugualmente una buona scuola nel campo delle discipline elementari della considerazione di bisogni e desideri non solo personali.

Michael Novak

La tragedia di Favara e lo scandalo degli alloggi non assegnati

Case popolari nuove e già distrutte

di ALESSANDRA ARACHI

da *Corriere della Sera*, 25.1.'10

Canone di depurazione, piccolo passo verso i (parziali) rimborsi

Con decreto 50.9.'09, solo ora pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il Ministero dell'ambiente ha provveduto alla "individuazione dei criteri e dei parametri per la restituzione agli utenti della quota di tariffa non dovuta riferita al servizio di depurazione".

L'adempimento in questione – che riguarda una vicenda più volte trattata su *Confedilizia notizie* – era stato previsto dalla legge n. 13/'09, di conversione del decreto-legge n. 208/'08, la quale, disattendendo la pronuncia della Corte costituzionale (n. 335/'08) che aveva dichiarato illegittimo l'obbligo di pagamento del canone in assenza di impianto di depurazione, aveva confermato (sia per il futuro che per il passato) l'obbligo di versamento nel caso in cui l'impianto di depurazione sia assente ma ne sia iniziata l'attività di progettazione, realizzazione o completamento. Tale legge demandava infatti al Ministero dell'ambiente il compito di fissare i criteri per il rimborso delle parti di canone non dovute.

Ma la vicenda avrà vita ancora lunga. I gestori del servizio idrico integrato hanno tempo per provvedere ai rimborsi – con i criteri stabiliti dal decreto appena pubblicato in Gazzetta – fino al 30.9.'14 (cfr. *Cn* sett. '09), previa individuazione da parte delle Autorità d'ambito degli importi da restituire.

Guida per l'acquisto di immobili in costruzione

"Acquisto in costruzione. La tutela nella compravendita di un immobile da costruire". Questo il titolo della guida realizzata dal Consiglio nazionale del Notariato (e scaricabile dal relativo sito: www.notariato.it) in collaborazione con alcune associazioni consumatori, fra cui Assoutenti.

Come noto, sul tema in questione anche la Confedilizia ha predisposto a suo tempo una pubblicazione ("La tutela degli acquirenti di immobili da costruire"). Inoltre, presso le Associazioni territoriali della Confederazione sono stati da tempo attivati i servizi "Consulenza acquirenti immobili da costruire e controllo polizze" e "Fondo vittime fallimenti immobiliari", mentre la Sede centrale ha tuttora in essere il servizio "Acquirenti immobili da costruire" disponibile al numero di telefono 06.67.95.489 (r.a.).

DIRITTO & ROVESCIO

Sul portone di casa trovo un biglietto che mi avvisa che «per la seconda volta» (non è vero) è passato il fattorino per consegnarmi un pacco. Vado perciò alla sede dell'agenzia che è una multinazionale di grido. Il personale brancola nel buio: non trova il pacco in magazzino, né sa se sia in giro con chi fa le consegne. Faccio le mie rimostranze. Il capo, allora, con aria complice, mi porta nel suo ufficio. Mi fa vedere una pila di cartelle, ognuna intestata a un recapitatore: «Guardi qui», mi dice, «il nome più pronunciabile dei nostri autisti è Abdullah. Non usiamo i cognomi perché sarebbe una Babele». Poi, guardandomi in attesa di clemenza, aggiunge: «Facciamo quel che possiamo».

da ItaliaOggi, 5.1.'10

Niente autotutela? Danno risarcibile

“Ove il provvedimento di autotutela non venga tempestivamente adottato, al punto di costringere il privato ad affrontare spese legali e d'altro genere per proporre ricorso e per ottenere per questa via l'annullamento dell'atto, sussiste la responsabilità della P.A.”.

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 698/'10).

Supremazia morale

La rivoluzione borghese ci ha aperto il regno dello sviluppo morale e culturale. E' qui che si ha la vera supremazia morale, oggi come sempre: nel fatto che centinaia di milioni di persone economicamente libere hanno la vaga intuizione che la ricchezza è solo un mezzo e che la vera vocazione dei popoli liberi consiste nel raggiungimento di quelle forze interiori che danno bellezza agli atti di libertà, quelle pratiche di sobrietà, giustizia e generosità che la nostra natura richiede. Se queste mancano, gli uomini non hanno capito cosa sia la libertà.

Michael Novak

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

BELL'ITALIA

“Il governatore di Bolzano? Guadagna più di Obama”.

Il numero uno della Provincia altoatesina percepisce ogni anno 524mila euro. 282mila euro è, invece, lo stipendio annuo del Presidente degli Stati Uniti.

(il Giornale 5.1.'10)

Gli sprechi degli enti locali

Alla Provincia di Pescara siede un consigliere che vive in Austria, al quale, ogni volta che viene in Italia per partecipare alle sedute del Consiglio, vengono rimborsati i voli. Il costo: in sei mesi la Provincia ha speso 1.275 euro in biglietti aerei.

(il Giornale 15.1.'10)

Gli sprechi degli enti locali/2

“Dal tour operator pagato duemila euro al giorno alla Mostra sulla scimmia bocciata dalla gente ma costata 350mila euro”. Sono solo alcuni degli esempi di come la Regione Piemonte ha speso i soldi dei contribuenti.

(il Giornale 28.12.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3

Il concerto di Capodanno organizzato dall'amministrazione comunale di Avellino è costato 150mila euro.

(il Giornale 28.12.'09)

Gli sprechi degli enti locali/4

La Regione Toscana “ha stanziato 50 milioni di euro in quattro anni per progetti di cooperazione internazionale: all'ultimo meeting sulla pena di morte invitate a spese del contribuente le delegazioni di 18 Paesi”.

(il Giornale 28.12.'09)

Gli sprechi degli enti locali/5

Ai consiglieri regionali che non saranno rieletti andranno vitalizzi da sogno: complessivamente circa 100 milioni di euro.

(Libero 22.1.'10)

Gli sprechi degli enti locali/6

La Regione Sicilia annovera nel suo organico 2mila dirigenti: circa uno ogni 5 dipendenti. Ciò nonostante il Governatore ha appena assunto altri nove supermanager, ciascuno dei quali percepirà indennità variabili dai 150 ai 250mila euro.

(La Repubblica 21.1.'10)

Gli sprechi degli enti locali/7

“Il deficit sanità del Lazio è la metà di quello nazionale”.

(Italia Oggi 22.1.'10)

Gli sprechi degli enti locali/8

Ad un imprenditore - ora finito sotto inchiesta insieme ad alcuni compiacenti funzionari regionali - la Regione Piemonte, in quattro anni, ha concesso contributi per 19 milioni di euro. E ciò senza che nessuno si preoccupasse mai di controllare l'effettiva destinazione di questo fiume di soldi.

(La Stampa 20.1.'10)

I mali della giustizia

“Firenze, il giudice in malattia fa l'attore”.

(il Giornale 21.1.'10)

“Le liquidazioni d'oro dei consiglieri regionali”

La buonuscita media per un consigliere regionale dopo una legislatura è di 42.901 euro.

(il Giornale 24.12.'09)

L'Italia degli sprechi/1

I sessanta stenografi del Senato arrivano a guadagnare, a fine carriera, ben 250mila euro l'anno.

(il Giornale 5.1.'10)

L'Italia degli sprechi/2

“Oltre 22mila incarichi esterni in tre anni e parcelle liquidate per oltre un milione e mezzo di euro a due avvocati”. Sono le spese pazze fatte da una Asl di Napoli, per le quali sono ora sotto inchiesta l'ex direttore generale ed un dirigente.

(il Giornale 24.12.'09)

L'Italia degli sprechi/3

Nell'ambito delle cartolarizzazioni del 2005, è stato scoperto che tre immobili di lusso dell'Inps sono stati venduti a prezzi ben inferiori di quelli di mercato: per la Corte dei Conti ciò ha causato all'Erario un danno quantificabile in 22 milioni di euro.

(Libero 14.1.'10)

Fisco sanguisuga

Roma è la capitale anche delle gabelle: complessivamente sono ben 115.

(Libero 20.1.'10)

Pignoleria tributaria

Lo scorso 15 ottobre l'Ufficio tributi del Comune di Lampedusa e Linosa ha notificato ad un (allibito) contribuente un avviso di sollecito per il mancato pagamento di “un centesimo”. La notifica è stata fatta con raccomandata. Costo: 5,40 euro.

(il Sole 24Ore 23.12.'09)

Errori del marxismo

L'errore che commettono i marxisti è la nostalgia per una teoria del diciannovesimo secolo che afferma che la fonte di guadagno è il lavoro. Invece, la fonte di guadagno e la causa primaria di sviluppo economico è l'ingegno. L'errore dei socialisti è affermare che la povertà può essere combattuta con una redistribuzione della ricchezza esistente piuttosto che con la creazione di ulteriore e abbondante ricchezza. E' per questa ragione che le società socialiste esistenti sono, nella pratica, così stagnanti, grigie e deboli.

Michael Novak

I graffitari sporcano

SOCIETÀ. Dopo la notizia che un noto graffitario milanese abusivista finirà in tribunale, ecco tanti giornali levarsi a difesa del graffitario. Incredibile! In questo paese siamo paralizzati perché c'è una larga fetta di persone che rema contro l'interesse collettivo e la difesa di un patrimonio condiviso. Abbiamo un nutrito coro che inneggia al degrado in nome di una libertà che è a danno di quella degli altri. E il coro è composto da gente il cui colore politico dovrebbe essere all'insegna della difesa della collettività.

LAURA

da metrolettere e opinioni, 16.2.'10

Vivere da uomo libero

Ogni essere umano è contemporaneamente un cittadino politico, un agente economico e un veicolo di morale e di cultura. Internamente non siamo divisi in tre; siamo un'unità. In ogni vita i tre gruppi di responsabilità umane devono essere uniti. Per vivere da uomini e donne libere, dobbiamo assumerci le nostre responsabilità in tutti e tre i campi.

Michael Novak

RECENSIONI

Riccardo Chiaberge, *Lo scisma*, Longanesi, pp. 298

Alla ricerca di sedicenti cattolici, disobbedienti in varia misura alla Chiesa, fra eremiti, missionarie, strani preti, parroci sposati, tutti visti con dichiarata e palese simpatia, perché ritenuti antitetici al regnante pontefice.

Daniel Estulin, *Il Club Bildberger*, Arianna ed., pp. 376

Un'indagine sul gruppo di circa 150 persone (politici, finanziari, sovrani) che ogni anno si riunisce per tre giorni per discutere dei problemi mondiali: si sostiene che verrebbero adottate decisioni destinate a pesare sui governi e sull'intero pianeta.

22° *Rapporto Italia 2010*, Eurispes ed., pp. XX + 1.114

Cambiamenti e rivolgimenti nella società italiana, attraverso l'analisi di molteplici aspetti, raggruppati in una sessantina di temi, che toccano l'intero universo della vita civile, economica, amministrativa, politica, soffermandosi altresì su molti motivi di costume.

Dopo!, pref. di Federica Guidi, IBLibri ed., pp. 200

Dalla collaborazione fra i Giovani imprenditori della Confindustria e l'Istituto Bruno Leoni ecco una serie di saggi che affrontano problemi legati alla crisi mondiale e alle prospettive per uscirne, in vari e fondamentali settori: giustizia, lavoro, comunicazioni, fisco e Stato sociale.

Erich Lehmann, *Le ali del potere*, pref. di Giorgio Rochat, Utet ed., pp. XVIII + 340

La propaganda aeronautica venne usata durante il fascismo con i più vari strumenti, dai cinegiornali *Luce* ai film, dalla stampa alla creazione artistica, servendosi sovente della stessa figura di Mussolini pilota.

Emilio Gentile, *Fascismo di pietra*, Laterza, pp. X + 274, 16 ill. a colori e molte in b.n. nel testo

Aspetti politici, storici e di costume del fascismo sono analizzati insieme con quelli concernenti l'urbanistica, l'architettura e anche le arti figurative. Molte riflessioni sono dedicate al mito dell'Urbe e alla nuova Roma edificata sotto il fascismo.

Luca Carra, Margherita Fronte, *Polveri & veleni*, Edizioni Ambiente, pp. 208

Un grido d'allarme su tutti i reali o supposti fronti di emergenza ambientale, alla ricerca di tutte le potenziali fonti d'inquinamento di acqua, aria e suolo e delle ricadute negative.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni in materia di esenzione dal pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e della bolletta dal canone idrico e riduzione del costo dell'energia elettrica e del gas per i pensionati a basso reddito, sono contenute in un disegno di legge del senatore Pinzger (Udc-Svp-Aut.).

Il senatore Sarro (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intende apportare modifiche alla disciplina in materia di sanatoria degli abusi edilizi.

I deputati Fugatti e altri (LNP) chiedono, in una interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, chiarimenti in merito al regime tributario applicabile ai fabbricati rurali, con particolare riferimento alla fattispecie relativa a immobili asserviti a fondi agricoli di proprietà di più soggetti.

Il deputato Tullo (Pd) sollecita il Ministro dell'economia e delle finanze a intraprendere iniziative per tutelare chi ha debiti nei confronti di enti ed istituti pubblici per evitare, nel caso in cui sia posta all'asta la casa del debitore, la messa in vendita dell'immobile qualora lo stesso costituisca abitazione principale.

Sempre al Ministro dell'economia e delle finanze è diretta un'interrogazione parlamentare, prima firmataria la deputata Zamparutti (Pd), con la quale si chiede come si intenda garantire l'effettivo flusso di informazioni della banca dati sulla fiscalità immobiliare nell'ambito del federalismo fiscale, affinché ogni Ente territoriale abbia disponibile una specifica banca integrata, in funzione antievasione.

Il senatore Belisario (Idv), con un'interrogazione al Ministro dell'economia, sollecita la riapertura dei termini per la revisione e la stima dei beni confiscati nel processo di nazionalizzazione forzata operata dal colonnello Gheddafi ai danni dei nostri connazionali, almeno nei casi controversi, assumendo le opportune iniziative in proposito.

Non paghi la bolletta? Ripulisci la città

Non avevano soldi per pagare le bollette di luce e gas e così, per ripianare il loro debito con l'Aem (l'ex azienda municipalizzata che gestisce questi servizi), hanno ripulito le strade armati di ramazza. E' la vicenda di 21 cittadini - riportata dal *Quotidiano Nazionale* - che hanno partecipato al progetto "Risorsa lavoro", promosso dai Servizi sociali del Comune Cremona, e che nel 2009, per sei mesi e ben 935 ore, hanno lavorato come spazzini nella città lombarda.

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 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 dicembre	2008 - dicembre	2009	1,0 %	0,750 %
Variazione gennaio	2009 - gennaio	2010	1,3 %	0,975 %

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 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 %
Variazione dicembre	2008 - dicembre	2009	1,1 %
Variazione gennaio	2009 - gennaio	2010	1,3 %

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

Citazioni

Michael Novak
Questo emisfero di libertà
Una filosofia delle Americhe

liberilibri

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Questo emisfero di libertà - Una filosofia delle Americhe* di Michael Novak, ed. liberilibri.

Virtù della società

Solo una società pienamente attiva, con molte associazioni civiche vitali, è sufficientemente difesa contro lo Stato, le cui tendenze, storicamente sono state tiranniche; solo una società con molte associazioni vitali esprime pienamente la natura sociale della persona.

Michael Novak



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

Anno 20
Numero 3

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 2 marzo 2010

Il numero di febbraio 2010 è stato postalizzato il 19.2.2010