



## All'interno

- Decreto legislativo conciliazione controversie (pag. 2)
- DECRETO ASCENSORI, ANNULLATO (2)
- ESTIMI E TRASPARENZA (3)
- Certificazione energetica, anche Puglia e Valle d'Aosta come Liguria e Toscana semplificano gli obblighi (6)
- Riforma del condominio, proposta la capacità giuridica (7)
- ACCOLTO IL NOSTRO RICORSO CONTRO IL DPCM CATASTALE (7)
- Le canne fumarie in condominio (8)
- Il testo della norma di liberalizzazione edilizia (9)
- Previdenza complementare portieri, novità in vista (11)
- Cedolare secca Aquila, del tutto inutilizzabile (11)
- Consorzi di bonifica e fiscalità generale (12)
- L'ECESSO DI LEGISLAZIONE SOFFOCA L'IMMOBILIARE  
Intervista al Presidente confederale (13)
- Requisiti acustici edifici, provvedimento in arrivo (15)

## 400 MILIONI DI EURO PER INCENTIVI, NULLA PER LA CEDOLARE SECCA (CHE NE COSTA 175)

Il Governo ha approvato un decreto-legge con il quale introduce un pacchetto di incentivi in favore di undici settori dell'economia: elettrodomestici, cucine componibili, motocicli, nuovi immobili ad alta efficienza energetica, rimorchi e semirimorchi, macchine agricole e macchine movimento terra, gru a torre per l'edilizia, inverter e motori ad alta efficienza, nautica da diporto, Internet veloce. Il tutto, per un totale di 300 milioni di euro di sconti ai consumatori che acquisteranno i beni agevolati, cui devono aggiungersi altri 120 milioni di euro per la detassazione degli investimenti in ricerca e sviluppo effettuati da aziende del settore tessile e per sgravi fiscali ad altri settori.

In tutto, insomma, 420 milioni di euro stanziati dal Governo per il rilancio dell'economia.

La cedolare secca del 20% sugli affitti – nella sua versione più ridotta, quella limitata ai contratti di locazione agevolati – costa circa 175 milioni di euro (174,72, per l'esattezza, secondo le stime della Confedilizia). Ma, per questa misura – prevista nei programmi elettorali di maggioranza e opposizione, – i soldi non ci sono.

## Il Presidente a Grosseto

Il Presidente confederale ha aperto a Grosseto i lavori di un Convegno sulla bonifica, alla quale ha svolto un'ampia relazione anche il dott. Marco Bertoncini, della Sede centrale. Il Presidente ha anche incontrato il Presidente della Commissione ambiente della Camera on. Alessandri. Ha pure incontrato il Segretario generale di Assopopolari dott. De Lucia Lumeno.

Sforza Fogliani ha preso parte a Roma al Comitato esecutivo e al Consiglio dell'ABI. E' anche intervenuto alla presentazione del "6° Rapporto annuale sulla sicurezza in Italia" da parte del Censis. Alla Confindustria (Sala Pininfarina) ha partecipato alla XI Lezione "Angelo Costa" tenuta dal prof. Ricardo Caballero sul tema "Crisis and Reform: Managing Systemic Risk". All'IGI è intervenuto al Convegno "Procedure di gara ed esecuzione del contratto: casi di responsabilità davanti alla Corte dei conti".

### ULTIMO MINUTO

#### Annulato il decreto ascensori

Al momento di chiudere in tipografia questo numero del notiziario, apprendiamo che il TAR Lazio - accogliendo un ricorso della Confedilizia - ha annullato il decreto del Ministro dello sviluppo economico che imponeva una nuova verifica straordinaria per tutti gli ascensori installati prima dell'estate 1999 (cfr articolo pag. 3 del presente numero di *Cn*). Nel giudizio - nel quale la Confedilizia è stata assistita dal prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università di Milano - è intervenuta, ad adiuvandum, l'Associazione consumatori Assoutenti, che ringraziamo. Il testo integrale della sentenza è estraibile dal sito confederale ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

La nuova verifica (che si sarebbe aggiunta agli attuali controlli - semestrali e biennali -, già sufficienti - secondo la vigente normativa - ad assicurare la dovuta sicurezza, ovviamente se regolarmente eseguiti) avrebbe comportato - secondo calcoli di una società del settore - una spesa di 6 miliardi circa di euro.

La sentenza del Tar è immediatamente esecutiva. Ogni istruzione a proposito degli effetti della caducazione del decreto, è già stata trasmessa a tutte le Associazioni territoriali, alle quali gli iscritti possono rivolgersi per ogni informazione.

"A pochi giorni dalla sentenza in materia catastale che ha escluso che i Comuni possano stabilire la base imponibile delle imposte anche di loro spettanza, come l'Ici - ha dichiarato il Presidente confederale - abbiamo ottenuto un'altra, nuova decisione, che evita pesanti spese non necessarie a condòmini e proprietari di casa in genere. La Confedilizia si conferma, ancora una volta, come un punto di riferimento imprescindibile per la difesa delle ragioni proprietarie. Avevamo consigliato amministratori immobiliari e proprietari - anche da queste pagine - di astenersi dal richiedere le verifiche straordinarie, e chi ci ha seguito ha evitato un'inutile spesa".

#### Conciliazione controversie civili e commerciali, approvato il decreto legislativo

Sul sito Internet confederale è presente il testo integrale del d.lgs. n. 28 del 4.3.'10, in materia di conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Tale provvedimento stabilisce, in particolare, che a partire dal 20.3.'11 sarà obbligatorio, prima di rivolgersi al giudice, esperire un tentativo di conciliazione per tutta una serie di controversie, fra le quali - per quanto qua di interesse - si annoverano anche quelle in materia locatizia (esclusi "i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito") e condominiale.

Come tempestivamente comunicato dalla Segreteria generale a tutti gli iscritti al Coordinamento legali della Confedilizia, dal 20 marzo scorso è già in vigore per gli avvocati l'obbligo della informativa in merito alla conciliazione delle controversie di cui al nuovo provvedimento: al proposito, sul sito confederale è presente la Circolare del Consiglio nazionale forense con i relativi modelli.

#### Fisco, pressione sale a 43,2%

La pressione fiscale complessiva (ammontare delle imposte dirette, indirette, in contro capitale e dei contributi sociali in rapporto al Pil) nel 2009 è risultata pari al 43,2%, superiore di 3 decimi di punto rispetto al valore del 2008 (42,9%). Sono dati contenuti nei "Conti economici nazionali" diffusi dall'Istat.

#### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Pannelli solari e pannelli fotovoltaici

Spesso, nel comune parlare, si tende a confondere i "pannelli fotovoltaici" con i "pannelli solari". Tuttavia si tratta di due diverse tipologie di impianto: i "pannelli solari" (tecnicamente: "impianti solari termici") utilizzano, infatti, l'energia solare per riscaldare l'acqua, da impiegare per uso igienico, sanitario o per il riscaldamento degli ambienti; i "pannelli fotovoltaici" (tecnicamente: "impianti solari fotovoltaici") utilizzano, invece, la luce del sole per produrre direttamente energia elettrica.

#### IN G.U.

#### Proroga termini

Il Supplemento Ordinario n. 39/L della G.U. 27.2.'10 ha pubblicato la legge 26 febbraio '10, n. 25, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative". Testo coordinato.

#### Bocciato in parte il piano del Governo per l'edilizia abitativa

E' stata dichiarata parzialmente illegittima la normativa statale che prevede un piano per l'edilizia abitativa, incluso nella manovra del Governo dell'estate 2008 (il cosiddetto "Piano Casa", nome poi assunto anche dall'iniziativa in materia di ampliamenti edilizi).

La Corte costituzionale - con sentenza n. 121 del 26.3.'10 - ha ritenuto in particolare illegittima la facoltà attribuita al Governo di approvare, in caso di inerzia delle Regioni, gli accordi di programma.

#### Sangalli confermato alla Confcommercio

L'assemblea della Confcommercio ha rieletto per acclamazione Carlo Sangalli alla presidenza per il prossimo quinquennio 2010-2015.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivissime felicitazioni.

#### DIRITTO & ROVESCIO

*Ermelina Ravelli, reggente del Liceo artistico statale «Maffeo Olivieri» di Brescia (700 allievi e 85 insegnanti), dopo aver appreso con raccapriccio i risultati degli scrutini del primo quadrimestre, ha mandato, su foglio ciclostilato, questa lettera ai professori: «Lei ha dato troppe insufficienze. Pertanto, entro il 4 marzo pv, deve consegnarmi una relazione scritta su come intende risolvere il problema della asinificazione dei suoi studenti». A occhio e croce, basterebbe aggiungere tre voti a tutti i voti. E se superano il 10? Beh, in questo, i punti oltre il massimo, non valgono. E per chi aveva 2? Suvvia, chiudiamo un occhio. Merita un piccola spinta anche questo, no? oh, yes.*

da Italia Oggi, 11.3.'10

#### SEGNALIAMO



#### Chi inquina di più

*Domeniche a piedi inutili? Per educare il popolo! Ohibò, è forse nata una nuova setta religiosa? Quel che è certo è che non mancano le offerte dei fedeli: autovelox, parcheggi a pagamento, T red... Ricordiamolo, ai novelli talebani: inquina più un cattivo politicante che cento autoveicoli.*

Giuliano Agostinetti  
Mestre

da 24Ore, 28.2.'10

## Decreto ascensori, verifica straordinaria

L'emanazione di recenti disposizioni legislative in tema di ascensori, di risparmio energetico, di certificazione energetica e di sicurezza, comporta per i proprietari di casa nuovi oneri e per gli Amministratori di Condominio nuove incombenze e nuove responsabilità. Proprio per questi motivi il Coram (Confedilizia) ha preso posizione contro la "nuova tassa occulta" sugli ascensori che si rivela tale solo se si considera che, per gli ascensori, sono già previste verifiche periodiche ed altrettanto periodici controlli manutentivi (semestrali). Anche l'associazione dei consumatori "Assoutenti", sulla scorta di identiche osservazioni, ha evidenziato che "è stato istituito un nuovo balzello a carico delle famiglie per fare contente le imprese di manutenzione". Il Decreto 25 luglio 2009 (del Ministero dello Sviluppo Economico) - impugnato al Tar dalla Confedilizia - in tema di sicurezza degli ascensori prevede che, in occasione della prima verifica periodica già programmata ne sia chiesta e fissata una ulteriore straordinaria su tutti gli ascensori installati prima dell'estate 1999 e che siano poi effettuati interventi di adeguamento degli impianti. Tale adeguamento si articola in due fasi. La prima consiste nell'analisi e valutazione dei rischi presenti sull'ascensore, da effettuarsi in occasione della prima verifica programmata dopo il 1 settembre 2009. La seconda fase è quella dell'attuazione, secondo un preciso scadenziario, degli interventi prescritti dall'Ente di controllo. Parametri di riferimento per la valutazione dell'eventuale presenza di rischio sono: le norme di buona tecnica pubblicate da UNI o quelle che assicurano un livello di sicurezza ad esse equivalenti, come per esempio le norme UNI EN 81/80 alle quali si conformano le tabelle A, B e C del Decreto. Questa verifica straordinaria si aggiunge a quella biennale già prevista ed al controllo manutentivo semestrale; dev'essere chiesta dal proprietario o dall'Amministratore se si tratta di condomini. I termini per l'adempimento di tale valutazione di rischi sono perentori e sono così suddivisi: 2 settembre 2011 per gli ascensori installati prima del 15 novembre 1964; 2 settembre 2012 per quelli installati prima del 24 ottobre 1979; 2 settembre 2013 per quelli installati prima del 9 aprile 1991; 2 settembre 2014 per quelli installati prima del 24 giugno 1999. Per gli ascensori costruiti in epoca risalente che avessero elementi di particolare pregio architettonico, il pro-

prietario o l'Amministratore condominiale possono chiedere l'esonero dall'adeguamento richiesto oppure la sua modifica. Tale richiesta è subordinata alla presentazione di una certificazione redatta da professionista abilitato (ingegnere o architetto); l'ente preposto alla verifica esprime un parere su tale relazione tecnica e indica le eventuali misure sostitutive. La seconda fase consiste, come detto, nell'attuazione degli interventi prescritti dall'ente di controllo, da attuarsi secondo i seguenti termini perentori: - 5 anni dalla data di analisi dei rischi per quelli in Tabella A; - 10 anni dalla stessa data per i rischi elencati nella Tabella B; - in occasione degli interventi di modernizzazione successivi, di significativa entità, saranno eseguiti gli adeguamenti della Tabella C. Il mancato adeguamento dell'ascensore alle prescrizioni dell'ente di controllo comporta l'immediata cessazione del servizio. Tale incombenza è rilevata dall'Ente di controllo durante la visita periodica ed è dallo stesso Ente segnalata al Comune per i provvedimenti di competenza, dandone comunicazione anche al proprietario dello stabile o all'Amministratore e alla Ditta di manutenzione. L'art. 5 del Decreto prevede che la responsabilità "per la corretta esecuzione degli interventi di adeguamento" ricada sulla proprietà. L'art. 6 del Decreto prevede infine "adeguamenti specifici" per assicurare l'accessibilità dell'ascensore ai disabili e un comportamento

sicuro in caso d'incendio, ed infine contro gli atti vandalici. In tali casi l'obbligo di richiedere gli interventi specifici ricade sul proprietario dell'impianto. La maggioranza occorrente per deliberare i citati interventi è quella dell'1136 2° e 4° co. c.c., prestando attenzione a quanto disposto da una sentenza della Corte di Cassazione che, seppure datata, non è stata finora smentita: è una pronuncia che risale al 1994 (n. 3952) che richiede che la maggioranza ex art. 1136 2° e 4° co. c.c. 5/a rappresentata, appunto, da 501 millesimi e dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al Condominio. Se, invece, l'intervento non avesse le caratteristiche della straordinarietà, il quorum deliberativo scenderebbe a quello previsto dal 3° co. dell'art. 1136 c.c. di un terzo dei partecipanti e terzo del valore dell'edificio. In entrambi i casi, ci si riferisce all'assemblea di seconda convocazione. Individuate le maggioranze assembleari, rimane da stabilire con quale criterio dividere la spesa occorrente per gli "interventi di adeguamento" in esame. Trattandosi di spese per eseguire modifiche imposte dalla legge e finalizzate a garantire l'incolumità delle persone, dovranno essere suddivise fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà prescindendo dall'uso che ciascun condomino possa fare dell'impianto.

Daniela Barigazzi

## Corte europea: successione nella locazione in caso di coppia omosessuale

La Corte europea dei diritti dell'uomo - chiamata a pronunciarsi su un caso di un cittadino polacco - ha dichiarato che vi è violazione della Convenzione europea dei diritti dell'uomo (e precisamente dell'art. 14, sul divieto di discriminazione, combinato con l'art. 8, sul diritto al rispetto della vita privata e familiare) quando la legislazione nazionale, riconoscendo solo i diritti dei conviventi *more uxorio* di sesso diverso e senza tener conto dell'evoluzione della società, non tutela allo stesso modo un omosessuale negandogli il diritto a succedere in un rapporto locatizio a seguito del decesso del conduttore, suo compagno di vita. Qualsiasi diritto nazionale che andasse nella stessa direzione di quello polacco comporterebbe per lo Stato membro le medesime violazioni alla Convenzione europea.

La sentenza (in testo inglese, essendo stata redatta e pubblicata in tale lingua) è presente sul sito [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu).

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

## ESTIMI E TRASPARENZA

*Il Tar Lazio ha annullato (per la seconda volta) il Dpcm 14 giugno 2007, impugnato da Confedilizia per la (sola) parte che attribuiva ai comuni la decisione e la competenza definitiva per l'adozione degli atti inerenti l'estimo di singoli immobili (cioè, per stabilire la base imponibile delle imposte anche di spettanza dei comuni stessi!). Ma il procedimento per una sua (eventuale) riemanazione non può - e non deve - limitarsi a correggere*

*l'illegittimità riscontrata dai giudici. Il governo deve cogliere l'occasione per eliminare, anzitutto, un'incoerenza inconcepibile in uno stato di diritto: che gli estimi adottati con atti generali non siano, cioè, impugnabili nel merito (che è quel che più interessa) avanti alcun giudice. Il governo deve anche cogliere l'occasione per mettere ordine, e soprattutto trasparenza, nell'intera materia, a cominciare dai dati sui quali si basa il procedimento*

*Docfa - sempre più invocato per generalizzate variazioni delle classi catastali, con relativi aggravati tributari - nonché l'accertamento dei collegati valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Anche la previsione (e conseguente pubblica conoscenza) delle unità tipo di cui alla vigente normativa catastale non può ulteriormente essere pretermessa.*

**Corrado Sforza Fogliani**  
Presidente Confedilizia

da 24Ore, 27.3.10

## Dichiarazione dei redditi 2010

Con l'avvicinarsi del periodo nel quale effettuare le Dichiarazioni dei redditi (Mod. 730, Mod. Unico), si ricorda ai datori di lavoro domestico che i contributi previdenziali e assistenziali versati all'Inps per gli addetti ai servizi domestici ed 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, 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 - quando il reddito complessivo non sia superiore a 40.000 euro - ad una detrazione pari al 19% per le spese sostenute (l'importo delle spese non deve superare 2.100 euro).

## Manuale "Fate veloci"

E' di recente pubblicazione il manuale pratico dal titolo "Fate veloci", distribuito dalla Mondadori, che si propone di rendere più semplice ed efficace il rapporto tra datori di lavoro domestico e lavoratori.

Il testo fornisce ai datori di lavoro alcuni consigli su come impostare una comunicazione valida ed efficace per ottenere risultati migliori nei vari ambiti di competenza del dipendente (eseguire le faccende domestiche, cucinare seguendo le abitudini italiane, gestire situazioni di emergenza medica, effettuare pratiche postali ecc.). Nella parte finale sono riportate molte frasi tipiche della vita domestica, tradotte in cinque lingue: rumeno, russo, filippino, spagnolo e inglese.

## Bando regionale per sostenere le famiglie

La Regione Lazio ha previsto degli incentivi per favorire l'emersione di collaboratori ed assistenti familiari per l'assistenza di persone con "certificate" necessità di cura, che hanno un reddito Isee inferiore a 20.000 euro e che hanno assunto il lavoratore dall'1.1.'09. Gli incentivi consistono nel rimborso dei contributi previdenziali sostenuti a fronte dei primi 6 mesi di durata del rapporto di lavoro e del rimborso delle spese sostenute per l'aiuto nella stipula del contratto di lavoro (come, per esempio, la quota associativa di Assindatcolf).

Le domande, redatte su apposita modulistica, potranno essere presentate entro le ore 12 del 15.9.'10; saranno esaminate secondo l'ordine cronologico e la valutazione riguarderà la presenza dei requisiti per l'ammissibilità e le condizioni familiari e reddituali del richiedente.

Ulteriori informazioni in merito possono essere richieste al numero verde 800.162.261.

## Regolarizzazione e dubbi interpretativi

In tema di regolarizzazione di colf e badanti il deputato Maran (Pd) ha rivolto, al Ministro dell'interno, un'interessante interrogazione. Dalla regolarizzazione di clandestini e clandestine - ha premesso il deputato del Pd - che già lavoravano, da almeno tre mesi, presso le famiglie italiane, sono state escluse le persone pericolose per la sicurezza dello Stato, sospettate di terrorismo, segnalate da altri Stati europei come indesiderabili o condannate per uno dei reati per cui è previsto l'arresto, in caso di flagranza, obbligatorio o facoltativo (ex artt. 380 e 381 c.p.p.).

Alcune Questure (tra le quali Parma, Perugia e Trieste), però, stanno sostenendo che non sono regolarizzabili gli stranieri che sono stati condannati per il reato di cui all'art. 14, c. 5-ter (espulsione e respingimento per ingresso illegale, omessa dichiarazione di presenza, omessa richiesta di permesso di soggiorno, permesso revocato o annullato), in quanto punito con la pena della reclusione da 1 a 4 anni, che lo farebbe rientrare nella previsione del richiamato art. 381 c.p.p.

Ciò sta generando molta confusione perché lo stesso Ministero dell'interno, con una risposta ad un quesito (nota del 21.9.'09), aveva escluso che la condanna per i reati di cui all'art. 14, c. 5-ter sopracitato, fosse motivo ostativo alla regolarizzazione. La richiesta avanzata al Governo è rivolta a sapere se si intenda confermare l'interpretazione già espressa con la citata risposta e se, nel caso, si intenda diramare alle Prefetture e alle Questure un orientamento esplicito in tal senso.

## Moja confermato Presidente

Il nuovo Consiglio direttivo di Assotrusters (cfr. Cn mar. '10) ha confermato l'avv. Andrea Moja e l'avv. Giuseppe Accordino, rispettivamente, quali Presidente e Vicepresidente Assotrusters per il triennio 2010-2012.

## Nuova normativa sul trust

E' in corso di esame da parte del Governo un provvedimento diretto a prevedere l'introduzione nel codice civile italiano di una normativa specifica in materia di trust.

Al centro dell'operazione vi sarebbe il trust di tradizione anglosassone, già presente nella legislazione italiana, per il tramite della Convenzione dell'Aja, che con la riforma verrebbe armonizzato alla normativa europea e consentirebbe di mettere ordine al groviglio di norme che attualmente regolano la gestione e la divisione dei patrimoni. Ciò consentirebbe, a titolo esemplificativo, a ciascun privato di dividere il proprio patrimonio in più trusts, intestati ciascuno ad un erede diverso, con il vantaggio di proteggere il patrimonio stesso da eventuali liti tra eredi a cui potrebbe essere esposto, nonché da eventuali vincoli testamentari che il codice civile impone ovvero da provvedimenti disposti dal Tribunale.

La delega al Governo in materia conferita da Bruxelles detta importanti criteri direttivi e principi a cui il Governo medesimo dovrà conformarsi, in particolare:

- principi e criteri direttivi a cui la disciplina della fiducia deve essere improntata;
- una disciplina specifica per la fiducia a scopo di garanzia;
- una disciplina specifica per il contratto di fiducia a scopo assistenziale, prevedendosi che il valore dei beni conferiti non possa eccedere i bisogni del beneficiario, facendo salve le disposizioni a tutela dei diritti dei legittimari.

La disciplina individua poi alcuni aspetti essenziali del contratto di fiducia quali: diritti e obblighi del fiduciario e del fiduciante; opponibilità; cessazione del fiduciario dall'incarico; durata del contratto; cause di scioglimento del contratto.

Quanto sopra porta a riflettere sul fatto che la considerazione dell'istituto del trust nel nostro sistema giuridico, anche alla luce di alcune recenti sentenze di merito e pareri resi all'Agenzia delle entrate (e consultabili sul sito [www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)), sia in continua crescita e che l'impiego di tale strumento aumenti esponenzialmente, data la sua estrema flessibilità.

## Le donne italiane e la casa: indagine di "casa.it"

Qual è il rapporto della donna italiana con la sua casa? Lo possiamo verificare tramite i risultati dell'indagine condotta da "Casa.it" sugli utenti femminili a cui ha chiesto che tipo di casa cercano, come la arredano e come vivono le situazioni di convivenza.

Le donne italiane si rivelano molto concrete al momento della ricerca di un'abitazione, puntando per lo più su dimensioni contenute: 60-80 mq (27%) o 80-100 mq (23%), o, soprattutto nel caso delle single, monolocali e piccoli appartamenti fino a 60 mq (19%).

Le utenti sono anche le principali protagoniste delle scelte di arredo, anche se chi convive cerca di coinvolgere il partner nelle decisioni relative all'arredamento per trovare soluzioni in sintonia (70%). Ma non mancano gli esempi in cui le donne restano le registe indiscusse delle scelte di arredamento (16%). Nel 28% dei casi, comunque, il gusto della donna pervade tutta la casa: come da tradizione, la stanza che più riflette il carattere femminile è la cucina (20%), anche se il salotto (18%) e la camera da letto (19%) si contendono anch'esse lo scettro della femminilità. L'animo accomodate nelle scelte è più evidente quando si tratta di condividere spazi comuni, poiché il 41% dichiara di non avere particolari difficoltà. Quello che forse può stupire è che le donne non siano tanto gelose di cucina e fornelli (15%) quanto del proprio bagno (24%). La stanza più amata dalle single è invece la camera da letto (32%) e lo spazio che troverebbero più difficile condividere è l'armadio (32%). Per quanto concerne l'età in cui le intervistate escono dalla casa di origine, ecco i dati: il 19% lascia la casa dei genitori non ancora ventenne e il 32% tra i 20 e i 25 anni. Il motivo principale per cui si lascia il nucleo natale, resta quello del matrimonio o della convivenza (46%) anche se una buona percentuale è rappresentata da motivi di studio (il 13%).



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Bankitalia vuole mitigare l'effetto leva nei fondi immobiliari

La Banca d'Italia è pronta a rivedere le regole dei fondi, in particolare di quelli immobiliari. In un documento messo in pubblica consultazione, di cui riferisce *Mf*, la Banca centrale sottolinea che l'attuale normativa (limite di indebitamento pari al 60% del valore degli immobili) è stata interpretata con riferimento al valore corrente dei beni. Di conseguenza l'effettiva capacità di assumere debiti dei fondi immobiliari aumenta o diminuisce a seconda dell'andamento positivo o negativo del mercato immobiliare. Per mitigare questo effetto "prociclico", le nuove norme in consultazione prevedono che il valore degli immobili da prendere a riferimento per calcolare il limite di leva finanziaria sia pari al minore tra il costo di acquisto e il valore corrente.

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



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

## L'Anbba al Salone internazionale del Bed and Breakfast di Bruxelles

Anche quest'anno l'Anbba ha partecipato al Salone Internazionale del Bed and Breakfast di Bruxelles-B&B Expo, che si è svolto dal 13 al 14 marzo.

L'Associazione ha promosso le strutture di tutti gli associati, attraverso la distribuzione di materiale promo-commerciale proprio dei B&B soci, contenuto in eleganti cartelline firmate dall'Anbba e mediante la partecipazione in prima persona nello stand Anbba di circa 15 soci che, a tempo debito, si erano accreditati per partecipare.

Durante la fiera annuale - che conta circa 10.000 visitatori registrati, tra turisti ed operatori professionali - l'Anbba, in accordo con l'organizzazione belga della fiera, ha distribuito anche buoni soggiorno consistenti in voucher e buoni gratuiti di soggiorno per le strutture associate, in modo tale da permettere a tutti coloro che hanno aderito a tale iniziativa promozionale di acquisire la nuova clientela straniera.

## Sviluppo del turismo nel Pescaresc: accordo tra Anbba e Provincia

"I bed and breakfast quali strumenti per rilanciare il turismo, far conoscere i 46 comuni pescaresi, coi tipici centri storici, l'enogastronomia, le località religiose, le aree verdi". E' questa l'idea dalla quale hanno preso le mosse la Provincia di Pescara e l'Anbba nello stipulare uno specifico protocollo d'intesa.

Attraverso l'accordo con l'Anbba - hanno spiegato il Presidente della Provincia, Guerino Testa, e Aurelio Cilli, Assessore al turismo - la Provincia, nel cui territorio sono presenti circa 100 B&B attivi, vuole migliorare la qualità della microricettività locale, valorizzando i B&B sul territorio. "Tra le eccellenze del pescaresc - aggiungono gli alti rappresentanti dell'Ente - ce ne sono alcune che spiccano: Città Sant'Angelo e Abbateggio, ad esempio, entrati nel Club dei Borghi più belli".

Parlando alla Bit di Milano, dal canto suo, il Sindaco di Città Sant'Angelo, Gabriele Florindi, ha definito l'accordo come "una lieta sorpresa" in quanto sul territorio vi sono molti B&B e l'accordo va nella direzione di specializzare il servizio, facendolo crescere in professionalità, entrando anche in rete.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Abolizione del Ruolo, danno per i consumatori

Il decreto legislativo di recepimento della Direttiva Servizi, approvato in via definitiva dal Governo, con l'abolizione del Ruolo degli agenti immobiliari abbassa decisamente le tutele dei consumatori, sebbene per gli agenti immobiliari rimangano invariati i requisiti specifici della professione previsti dalla legge n. 39 dell'89.

"Il Governo sembra voler smentire la sua stessa maggioranza - ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip - e i suoi parlamentari che si sono espressi per il mantenimento del Ruolo di agenti in mediazione d'affari". Il Presidente Righi si dice stupito di quanto accaduto, e bolla il tutto come "un grave errore politico da parte dei dicasteri competenti. Con l'abolizione del Ruolo degli agenti immobiliari - prosegue - si abbassano notevolmente le tutele per gli stessi consumatori italiani, e non si raggiungono ancora quelle armonizzazioni dei regimi normativi di accesso alla professione auspicati da Bruxelles".

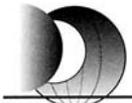


COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assegnazione - Cessione in proprietà - Condizioni

La qualità di assegnatario di alloggio popolare costituisce, ai sensi del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, come modificato dalla legge 27 aprile 1962, n. 251, condizione necessaria, ma non sufficiente, per acquisire il diritto alla cessione in proprietà dell'alloggio medesimo, essendo tale diritto escluso con riguardo a quegli alloggi che, con apposito provvedimento amministrativo, vengono inclusi nella quota di riserva, conservata alla proprietà dell'ente assegnante. Ne consegue che soltanto la formazione di tale quota, rendendo individuabili gli alloggi vendibili, segna il momento del sorgere del diritto al relativo acquisto, tutelabile davanti al giudice ordinario, mentre la legittima aspettativa degli assegnatari a conseguire la proprietà degli alloggi occupati ha natura di meno interesse legittimo, tutelabile, anche con riguardo al corretto svolgimento del procedimento di formazione della quota di riserva, davanti al giudice amministrativo.

Cass. civ., sez. un., 21 luglio 2009, n. 16903, Gioia ed altri c. Iacp Salerno.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Codice agricolo, osservazioni

L'ultimo numero del mensile "Nuova proprietà fondiaria" reca un ampio articolo di Antonio Oliva nel quale si dà conto delle puntuali osservazioni presentate dalla Federazione nazionale della proprietà fondiaria alla Commissione agricoltura del Senato in ordine alla prossima emanazione del "Codice agricolo".

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

HOMELINK  
INTERNATIONAL  
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA  
(CONVENZIONATA  
CONFEDILIZIA)

## In giro per il mondo a casa di "amici"

Piace sempre di più agli italiani utilizzare per le proprie vacanze lo scambio di casa. Si gira il mondo e in qualsiasi posto si trova una casa accogliente, piena di giochi per i bambini, con a disposizione attrezzature sportive e biciclette.

La HomeLink Italia, organizzazione leader nel settore, con la quale Confedilizia ha siglato un accordo che consente sconti sulla quota associativa per gli iscritti alle Associazioni territoriali, offre un motore di ricerca che permette di poter selezionare nei minimi dettagli la casa dove trascorrere un periodo di relax. Con pochi click dal proprio computer di casa si può scegliere la sistemazione maggiormente rispondente alle proprie esigenze, con l'opportunità di avere inoltre a disposizione un'autovettura ed anche la cura degli animali domestici che si lasciano in casa.

Per info: [www.homelink.it](http://www.homelink.it).

## Certificazione energetica, Puglia e Valle d'Aosta si adeguano alla normativa nazionale

Anche la Valle d'Aosta si adegua alla normativa nazionale e cancella la previsione che imponeva, in caso di locazione, l'obbligo per il locatore di mettere a disposizione del conduttore (o di consegnargli in copia) l'attestato di certificazione energetica.

Dalla disciplina regionale sparisce pure l'obbligo, in caso di trasferimento a titolo oneroso, di allegazione: viene previsto, infatti, che l'attestato in parola sia, più semplicemente, "messo a disposizione dell'acquirente a cura del venditore", al quale peraltro, in alternativa, viene concessa anche la possibilità di dichiarare la scadente qualità energetica del proprio immobile.

Nell'ambito della normativa regionale più recente, deve sottolinearsi anche l'indirizzo seguito dalla Regione Puglia, che con Regolamento 10.2.'10, n. 10, ha escluso qualsiasi obbligo di allegazione e consegna, limitando quello di "dotazione" ai soli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di rilevanti interventi.

La scelta operata da Puglia e Valle d'Aosta si aggiunge a quelle, nella medesima direzione di snellimento degli obblighi certificativi, fatte negli scorsi mesi da altre due Regioni: la Liguria (cfr. *Cn* febb. '09) e la Toscana (cfr. *Cn* genn. '10).

## Vocazione

Ogni individuo cerca di trovare il luogo e il mestiere nel quale può meglio accrescere la ricchezza della nazione, se le leggi non glielo impediscono.

*Anders Chydenius*

## GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

### Omessa sottoscrizione della procura alle liti

*Nessuna nullità né altra conseguenza deve ravvisarsi nella omessa sottoscrizione del difensore per la certificazione dell'autografia del mandante, costituendo la medesima una mera irregolarità che non incide sul rapporto processuale e sulla costituzione in giudizio del contribuente e del difensore*

CASSAZIONE, Sez. trib., Pres. Altieri, Rel. Marigliano - Sent. n. 859 del 20 gennaio '10

### Omessa attestazione di conformità all'originale notificato

*L'omessa attestazione di conformità in sede di deposito della copia del ricorso notificato mediante consegna o spedizione a mezzo del servizio postale, contemplata dall'art. 22 del D.Lgs. n. 546/1992, non è suscettibile di rendere sic et simpliciter inammissibile il ricorso e discende dalla effettiva difformità, accertata d'ufficio dal giudice, in presenza di costituzione del resistente. Per converso, nell'ipotesi di contumacia deve dichiararsi l'inammissibilità del mezzo non potendosi effettuare tale riscontro obiettivo.*

CASSAZIONE, Sez. trib., Pres. e Rel. Papa - Sent. n. 1174 del 22 gennaio '10.

## La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani\*

## Immobili e certificazioni energetiche

**A** decorrere dal primo luglio 2009, il d.lgs. numero 192/2005 ha previsto - salvo diversa disposizione regionale - che ogni singola unità immobiliare, in caso di trasferimento a titolo oneroso, sia dotata a cura del venditore dell'attestato di certificazione energetica. Al proposito, occorre però tenere a mente la rilevante novità introdotta dalle Linee Guida di cui al d.m. 26.6.2009 a favore dei proprietari di immobili di scarsa qualità dal punto di vista del consumo energetico.

Questo provvedimento, infatti, contiene una previsione secondo la quale, per gli edifici di superficie «utile» (cioè calpestable) inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati e «ai soli fini di cui al comma 1-bis, dell'articolo 6», d.lgs. 192/2005 - e, quindi, per il solo caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici realizzati o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto precedentemente all'8.10.2005 -, il proprietario, «consapevole della scadente qualità energetica» del suo immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'autodichiarazione (da trasmettere, in copia, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio entro 15 giorni dalla data del rilascio) in cui afferma che «l'edificio è di classe energetica G» e che «i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti». Tale autodichiarazione costituisce, in sostanza, un'alternativa - in sede di trasferimento oneroso del bene - alla dotazione, ove prevista (per box, cantine e autorimesse, ad esempio, non è dovuta) del-

l'attestato di certificazione energetica, che consente tra l'altro di evitare l'intervento (dall'esito scontato per immobili vecchi o fatiscenti) di un tecnico certificatore.

Sul punto è importante sottolineare, però, che si tratta di un'alternativa subordinata a due condizioni: deve ricorrere un trasferimento a titolo oneroso (qual è, a esempio, la compravendita ma non la locazione: il che, comunque, è facilmente spiegabile per il fatto che su scala nazionale non vi è alcun obbligo di dotazione dell'attestato energetico per i locatori); gli immobili interessati non devono essere stati costruiti o ristrutturati in base a un titolo richiesto successivamente all'8.10.2005. In tale ultimo caso, infatti, la dotazione del predetto attestato è disciplinata da un'altra disposizione dello stesso art. 6 e, in particolare, dal comma 1 che impone tale adempimento indipendentemente dalla commercializzazione del bene. Sempre in argomento è importante evidenziare anche il fatto che né le Linee Guida né altra disposizione di legge prevedono, per il proprietario che renda una dichiarazione mendace, alcuna conseguenza pregiudizievole. Al pari è infine importante rilevare che è previsto che le Linee Guida si applichino solo alle Regioni «che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica degli edifici in applicazione della direttiva 2002/91/Ce e, comunque, sino alla data di entrata in vigore dei predetti strumenti regionali di certificazione energetica degli edifici».

\*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 20.3.'10

## Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

## Accolto il ricorso della Confedilizia contro il DPCM sul decentramento catastale

Il Tar del Lazio ha accolto il ricorso della Confedilizia contro il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2007 in materia di affidamento ai Comuni di funzioni catastali, ritenendo fondato l'argomento relativo al contrasto del Dpcm impugnato con la legge che regola la ripartizione fra Stato e Comuni delle funzioni in materia, con particolare riferimento alla necessità che sia garantita l'unità dell'ordinamento in materia catastale e la non arbitrarietà dell'accertamento catastale.

La Confedilizia – nel dare notizia, in un comunicato, del nuovo annullamento dell'atto impugnato dopo quello, sempre del Tar Lazio, del 2008 – ha espresso la propria soddisfazione per l'esito della vicenda. Il Presidente confederale ha dichiarato: "L'accoglimento da parte del Tar Lazio di quanto prospettato dalla Confedilizia sulla ripartizione fra Stato e Comuni delle funzioni catastali e l'annullamento conseguente del Dpcm, rende lo stesso inapplicabile e impone al Governo di riscriverlo. La sentenza del Tar conferma, così, anche quanto la Confedilizia aveva rilevato pochi giorni prima, e cioè che il tavolo di confronto sul tema preteso dai Comuni e accettato dal Governo, era quantomeno intempestivo. Ora, infatti, la materia deve essere interamente ripensata alla luce di una decisione che ha fissato con nettezza alcuni principi fondamentali in materia di unitarietà del sistema catastale e di rigidità dei controlli sulle funzioni svolte".

Questa la sostanza del provvedimento, anche se alcuni "autorevoli" giornali (condizionati dall'usuale – per loro – ossequio al sistema dei Comuni) hanno cercato di attenuare la portata della decisione, perfino omettendo di riferire – e ben chiarire – ai propri lettori che il DPCM impugnato della Confedilizia è, comunque, inapplicabile, siccome annullato.

## Riforma del condominio, proposta la capacità giuridica

La riforma del condominio è sempre all'esame della Commissione Giustizia del Senato. Da ultimo sono stati presentati un centinaio di emendamenti a un nuovo testo unificato proposto dal Comitato ristretto costituito in seno alla Commissione.

Tra questi, si segnala l'emendamento del senatore Legnini (Pd), che prevede che sia "facoltà dell'assemblea del condominio deliberare, con la maggioranza di cui all'articolo 1156, quinto comma, l'attribuzione al condominio della capacità giuridica per gli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento degli altri atti espressamente previsti dalla legge", aggiungendo che "in tal caso il condominio è rappresentato a norma dell'articolo 1151 del codice civile".

Di particolare interesse anche l'emendamento presentato dal senatore D'Alia (Udc), nel quale viene precisato che il rapporto dell'amministratore di condominio è regolato dal contratto di mandato.

Fra gli altri si segnala anche l'emendamento presentato dai senatori Barbolini e Galperti (Pd), che consente all'assemblea di nominare, negli edifici composti da oltre nove unità immobiliari, "un consiglio di condominio" con funzioni consultive e di controllo.

## Rivedere la normativa antisismica dell'Emilia Romagna

L'atto di indirizzo del febbraio scorso, con il quale la Regione Emilia Romagna ha individuato gli interventi "privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici", non può essere valutato positivamente dal momento che impone di fatto un aggravio di costi per i cittadini in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia, soprattutto di piccola entità.

E' quanto ha rilevato la Confedilizia, manifestando al proposito il proprio apprezzamento per l'iniziativa del consigliere regionale Luigi Fogliazza (Lega Nord), che ha sollevato il problema in una interrogazione al Presidente dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna.

La nuova normativa – ha sottolineato la Confedilizia – introduce dei limiti tali per i singoli interventi che portano in molti casi a vedere imposta la certificazione antisismica per lavori di impatto marginale e di nessun rilievo ai fini della staticità degli edifici.

La Confedilizia ha quindi manifestato l'auspicio che – come richiesto dal consigliere Fogliazza – la Regione verifichi l'opportunità di rivedere la disciplina introdotta, al fine di evitare di gravare ulteriormente un settore, quello dell'edilizia, già duramente colpito dalla crisi in atto.

## Ici: i coefficienti 2010 per gli immobili di impresa senza rendita

Il d.m. 9.5.'10 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. n. 504/'92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2010.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2010 = 1,02; per l'anno 2009 = 1,05; per l'anno 2008 = 1,07; per l'anno 2007 = 1,11; per l'anno 2006 = 1,14; per l'anno 2005 = 1,17; per l'anno 2004 = 1,24; per l'anno 2003 = 1,28; per l'anno 2002 = 1,35; per l'anno 2001 = 1,36; per l'anno 2000 = 1,40; per l'anno 1999 = 1,42; per l'anno 1998 = 1,45; per l'anno 1997 = 1,48; per l'anno 1996 = 1,53; per l'anno 1995 = 1,57; per l'anno 1994 = 1,62; per l'anno 1993 = 1,66; per l'anno 1992 = 1,67; per l'anno 1991 = 1,71; per l'anno 1990 = 1,79; per l'anno 1989 = 1,87; per l'anno 1988 = 1,95; per l'anno 1987 = 2,11; per l'anno 1986 = 2,27; per l'anno 1985 = 2,44; per l'anno 1984 = 2,60; per l'anno 1983 = 2,76; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,92.

## 43 mila milioni di euro le imposte sugli immobili

Le imposte sugli immobili hanno generato nel 2008 un gettito pari a circa 43 miliardi di euro (43.152 milioni, per l'esattezza – cfr. Cn mar. '10). Il dato comunicato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia è così suddiviso: Ici (9.999 milioni di euro), Irpef (8.179 milioni di euro), Iva (8.171 milioni di euro), Imposta di registro (4.752 milioni di euro), Tarsu e Tia (4.200 milioni di euro), Imposte ipotecarie e catastali (3.448 milioni di euro), Addizionale provinciale e comunale sul consumo di energia elettrica (1.579 milioni di euro), Accisa sul consumo di energia elettrica (1.401 milioni di euro), Ires-Società ed enti-Fabbricati non strumentali (547 milioni di euro), Imposta sostitutiva sui mutui (364 milioni di euro), Imposta di successione (333 milioni di euro), Tributo provinciale protezione ambiente (126 milioni di euro), Irap-Fabbricati non strumentali (46 milioni di euro), Invim (7 milioni di euro).

TRAMITE  
CONFEDILIZIA  
PUOI COMODAMENTE  
OTTENERE  
VISURE  
CATASTALI  
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte  
le Associazioni e le  
Delegazioni territoriali

## Mercato immobiliare stabile

È stato pubblicato sul Bollettino statistico della Banca d'Italia, il periodico sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia. Dall'inchiesta, redatta congiuntamente dalla Banca d'Italia e da TecnoBorsa, emerge che nel quarto trimestre del 2009 vi è stato un recupero delle compravendite e una sostanziale stazionarietà delle quotazioni.

Per richiedere l'intero studio, rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia.

## Le canne fumarie in condominio

Le canne fumarie sono spesso fonte di discussione tra i condòmini, in particolare quelle ad uso esclusivo, cioè poste al servizio di una singola unità immobiliare. In tal caso, infatti, si tratta di impianti installati il più delle volte in appoggio al muro comune (se non all'interno dello stesso), i quali non sempre rispettano le distanze legali e che non di rado sono causa di immissioni (fumo, calore oppure odori) che disturbano gli altri condòmini. Ciò ha portato la giurisprudenza ad occuparsi più volte di questi impianti, sicché, allo stato, si può contare su un notevole numero di pronunce da cui possono trarsi interessanti conclusioni.

La prima di queste riguarda la possibilità, da parte di un singolo condòmino, di realizzare la canna fumaria su un bene condominiale.

In proposito, la giurisprudenza ha distinto tra installazione in appoggio ad un bene comune e installazione all'interno dello stesso.

Per la Cassazione, nel primo caso, non ci sono dubbi: si tratta di un uso più intenso della cosa comune, consentito al singolo condòmino ai sensi dell'art. 1102 c.c., purché da ciò non derivi un pregiudizio all'altrui paritario uso, oppure un danno alla stabilità, alla sicurezza o all'estetica dell'edificio (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 6341 del 16.5.'00).

Nel secondo caso, invece, secondo la Cassazione, l'indicata operazione esula dall'ambito del predetto art. 1102 c.c., concretizzandosi in un atto invasivo "della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune)" che crea, in particolare, una "limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni" del bene condominiale (sent. 8852 del 10.5.'04).

La seconda conclusione attiene all'obbligo di rispettare le distanze legali.

Al riguardo la giurisprudenza prevalente è orientata per il necessario rispetto di tali distanze anche in ambito condominiale. In particolare, la Cassazione ha precisato che, "in applicazione dell'art. 906 c.c., la distanza per la collocazione di una canna fumaria sul muro perimetrale comune", ad opera di un condòmino, "non può essere inferiore, a 75 centimetri dai più vicini sporti dei balconi di proprietà esclusiva degli altri condòmini", aggiungendo, però, che pur osservando la predetta distanza, non è comunque consentito al singolo installare una canna fumaria che per "dimensione" o per "ubicazione" riduca "in modo apprezzabile la visuale" degli altri comproprietari, perché ciò "costituirebbe innovazione ecce-

dente i limiti segnati dall'art 1102 c.c." (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1345 del 8.4.'77 e, più recentemente, Cass. sent. n. 13170 del 25.10.2001).

La terza conclusione concerne, infine, le eventuali immissioni moleste.

In proposito la giurisprudenza ha chiarito che, per valutare la liceità o meno dei fumi, del calore ovvero degli odori provenienti da una canna fumaria, è necessario far riferimento - in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia - all'art. 844 c.c., secondo il quale il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità. Limite, questo della normale tollerabilità, che dovrà essere desunto - sempre secondo la giurisprudenza - avendo riguardo "alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3090 del 15.3.'95 e Cass. sent. n. 25 del 7.1.'04).

Ciò detto, resta da trattare, per completezza, anche delle canne fumarie comuni.

Si tratta di impianti di pertinenza di un bene condominiale che venendo realizzati, di norma, unitamente al fabbricato e

in appositi spazi all'uopo predisposti, creano qualche perplessità, per lo più, con riguardo al criterio da adottare per ripartire le spese relative alla loro manutenzione.

Tuttavia, questo è un problema che è stato affrontato e risolto dalla dottrina precisando che tali spese devono essere ripartite secondo i criteri stabiliti per il bene principale: sicché, nel caso di canna fumaria posta al servizio di una caldaia centralizzata, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria dovranno essere ripartiti secondo il valore della proprietà individuale di ciascun condòmino servito dalla caldaia, mentre le spese afferenti la manutenzione ordinaria (per assicurare, in ipotesi, un adeguato tiraggio dei fumi) dovranno essere suddivise in base al medesimo criterio adottato, in concreto, per suddividere le spese di riscaldamento (cfr. M. DE GIORGI, *Il condominio - Profili di tutela sostanziale e processuale*, 2009, 545, e F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004, 619).

Va comunque precisato che, qualora un regolamento di condominio di origine contrattuale preveda un diverso criterio di riparto, è questo il criterio da prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

## Parola di Tremonti

L'eccesso combinato di regolamentazione e di imposizione fiscale sta soffocando la vita del Paese in un nuovo tipo di medioevo fiscale e giuridico.

Il problema dell'eccesso di regolamentazione è grave almeno quanto il problema dell'eccesso di imposizione fiscale.

E non è separabile da questo.

Sono infatti le due facce della stessa medaglia.

La medaglia del potere dello Stato sui cittadini.

Giulio Tremonti  
ministro dell'Economia

## L'INTERVISTA / CORRADO SFORZA FOGLIANI

# «Proprietari penalizzati Qui ci vuole una riforma»

Paolo Stefanato

■ Gli affitti in nero sono un fenomeno molto diffuso, concorda anche lei?, chiediamo a Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia.

«Non c'è dubbio, anche se è difficile capire l'attendibilità dei dati diffusi. Ma il punto è un altro».

Quale?

«Non conviene locare regolarmente perché gli affitti non sono remunerativi. E se tengo sfitto, devo ugualmente pagare le tasse. Non si fa nulla per rimediare».

Le proposte ci sono

«Si parla tanto di riforme

condivise. Bene, c'è un tema che da anni appare nei programmi elettorali di tutte le coalizioni, di destra e di sinistra, e cioè l'applicazione di una cedolare secca del 20% sugli affitti. Ma nessuno l'ha mai attuata. Sarebbe il vero modo per sconfiggere l'evasione».

La casa è vessata?

«Abbiamo calcolato che il giorno della liberazione fiscale per chi paga le tasse sui redditi da locazione è il 15 settembre; quando il giorno ordina-

rio è il 30 giugno. È evidente che il locatore è penalizzato».

Un inquilino senza contratto è più facile da sfrattare?

«Paradossalmente sì. Di fatto, non sul piano del diritto. In genere egli ritiene di essere meno tutelato e se ne va senza protestare. Nelle ultime settimane è stato approvato il 25° blocco degli sfratti dal 1978: quasi uno all'anno!».

L'Anci, l'associazione dei Comuni, chiede il decentramento catastale.

«Farebbe meglio a chiedere l'attribuzione ai Comuni della frutta allo Stato 5 miliardi di euro per gli immobili. Il loro collegamento con il territorio aumenterebbero la probabilità di scovare l'evasione».

Il Sunia stima in 1,5 milioni gli affitti in nero. Le sembra un dato credibile?

«Non lo so. Ma è certo che ci sono intere zone grigie, per esempio quella degli affitti agli studenti. Ma non c'è volon-

## Con le spes

■ L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del cod. civ. prevede che, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro il condòmino, nonostante opposizione.

Molti condòmini pensano di contestare la delibera che ha approvato la spesa, per i motivi più svariati (perché la spesa era eccessiva, perché i lavori son stati eseguiti male, etc..) semplicemente non pagando la quota che viene loro richiesta; l'amministratore chiede allora decreto ingiuntivo nei loro confronti e questi, pensando di agire bene, fanno opposizione contestando il pagamento. Ma sbagliano.

Il giudice che si trovi a decidere sull'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali (in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea) deve infatti limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle delibere assembleari che hanno approvato la spesa ed il suo riparto, senza poter esercita-

**IL QUESITO**

**viene contestare  
e condominiali?**

re un controllo sulla regolarità sostanziale della delibera di spesa.

Per contestare la spesa il singolo condòmino deve invece impugnare (se sussistono i presupposti) ai sensi dell' art. 1137 cod.civ. la delibera di approvazione della spesa. Solo il giudice che esamini tale impugnazione potrà sospendere la delibera e, conseguentemente, impedire all'amministratore di agire (o di proseguire nell'azione) per recuperare le spese deliberate (Cassazione, sezioni unite, sent. 27.2.'07 n. 4421).

Non è invece consentito al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo, ottenuto (dall'amministratore) per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, di sospendere l'ingiunzione, neanche in attesa della definizione del diverso giudizio di impugnazione della delibera di cui sopra se questa non sia stata sospesa dal giudice che la sta esaminando (Cassazione, Sez. Unite, 18.12.'009, n. 26629).

Ha collaborato  
**PIER PAOLO BOSSO**  
Confedilizia

da *La Stampa*, 15.5.'10



**PIER PAOLO BOSSO**  
sui fitti è  
programmi  
fitti i partiti

ta costruttiva. La Confedilizia aveva proposto di far firmare i contratti anche ai genitori degli studenti, per garanzia. I sindacati inquilini non ne hanno voluto sapere».

**Ma 2.639 controlli della Guardia di finanza, in un anno intero e in tutta Italia, non sono davvero pochi?**

«Non sono tanti. Non c'è una strategia generale. Sono iniziative di singoli comandi provinciali o regionali. Mi fa concludere con una battuta?».

**Certo.**  
«Combattere l'evasione è sacrosanto. Ma evitare gli sprechi incoraggerebbe a pagare le tasse».

da *il Giornale*, 7.5.'10

**IL TESTO ESATTO**

**Approvata una norma di liberalizzazione edilizia**

Nell'ambito del decreto-legge dedicato agli incentivi all'economia, il Governo ha introdotto una disposizione tendente a liberalizzare alcuni interventi edilizi. Se ne riporta di seguito il contenuto.

“1. L'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è sostituito dal seguente:

«Art. 6. (L) - (Attività edilizia libera). - 1. Salve più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nell'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
  - i) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui al comma 1, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.
3. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, lettere b), f), h), i) e l), l'interessato, anche per via telematica, comunica all'amministrazione comunale, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e limitatamente agli interventi di cui alla citata lettera b), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».”

**Impianto fotovoltaico,  
installazione su un bene comune da parte di un condòmino**

Ci si chiede se sia legittima, da parte di un singolo condòmino, l'installazione su un bene comune (come, ad esempio, il lastrico solare) di un impianto solare fotovoltaico senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Nel sostanziale silenzio della dottrina e della giurisprudenza su questa precisa questione, deve ritenersi che il quesito vada risolto applicando il principio di cui al combinato disposto degli artt. 1102 e 1120, secondo comma, del codice civile, secondo cui ciascun condòmino può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non ne impedisca l'altrui paritario uso, e sempreché da ciò non derivi un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o all'estetica dell'edificio. E' un principio, questo, al quale, infatti, costantemente fanno ricorso tanto gli studiosi quanto i giudici per individuare i limiti che incontra il singolo nell'uso delle parti comuni (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3084 del 29.5.'94, e, in dottrina, fra gli altri, F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004, 468) e che, quindi, ben può essere richiamato anche per la soluzione del caso che ci occupa.

Ciò - ben inteso - sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non contenga determinate disposizioni per l'uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini. In tal caso, infatti, sarà a queste disposizioni che occorrerà necessariamente fare riferimento per valutare la legittimità o meno dell'installazione in questione.

**Il Governo impugna la legge umbra sulle opere in zone sismiche**

Il Consiglio dei ministri ha deliberato di impugnare la legge della Regione Umbria n. 5 del 2010 che detta la disciplina delle modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche.

La legge impugnata - secondo il Dipartimento della Presidenza del Consiglio per i rapporti con le Regioni - è censurabile relativamente ad una norma in materia di collaudo statico. Essa, infatti, attribuendo alla Regione il potere di individuare gli interventi edilizi da escludere dal collaudo statico, contrasta con la normativa statale in materia di collaudo statico che costituisce espressione della competenza esclusiva dello Stato in materia di sicurezza, come desumibile dalla recente sentenza della Corte costituzionale n. 21/'10 secondo la quale la sicurezza delle costruzioni, collegata ad aspetti di pubblica incolumità, rientra in detta materia di competenza statale.

## GIURISPRUDENZA CASA

## Separazione e casa coniugale, effetti

“In tema di separazione personale dei coniugi, il provvedimento di assegnazione della casa familiare determina una cessione *ex lege* del relativo contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario e l'estinzione del rapporto in capo al coniuge che ne fosse originariamente conduttore; tale estinzione si verifica anche nell'ipotesi in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, succedendo in tal caso l'assegnatario nella quota ideale dell'altro coniuge”. Lo ha ribadito la Cassazione (sent. n. 10104/09, inedita), aggiungendo peraltro al suo consolidato orientamento anche la precisazione di cui all'ultima parte della massima.

## Spese dell'amministratore e ratifica

Esaustiva sentenza della Cassazione (n. 18192/09, inedita) a proposito di due fattispecie, analoghe ma non uguali. “A differenza - ha detto la Suprema Corte - di quanto previsto dall'art. 1154 cod. civ., che consente il rimborso al condòmino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza, l'art. 1155 cod. civ. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purchè non voluttuarie o gravose e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione”.

## Spesa non inerente, delibera nulla

“La delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale è nulla, e non già semplicemente annullabile, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condòmini e all'entità complessiva del rendiconto”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18192/09, inedita), in una fattispecie nella quale si trattava di spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di “software” compiuta in proprio dall'amministratore.

## Verbale assemblee condominiali, presenti e voti

“In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorchè non riporti l'indicazione normativa dei condòmini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condòmini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, «nominatim», dei condòmini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, purchè tali dati consentano di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonchè di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il «quorum» richiesto dall'art. 1136 cod.civ.”. L'importante principio (che mette ordine nella materia di cui trattasi) è stato affermato dalla Cassazione nella sentenza 10.8.'09 n. 18192, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Ricchezza nazionale

Per un popolo è assai utile scoprire nuovi settori di attività; tra di essi potrebbe essercene per caso uno più redditizio di tutti i precedenti e potrebbe quindi aumentare la ricchezza nazionale. Ma a lungo termine portare avanti un'attività attraverso sovvenzioni o costrizioni su altri cittadini sarà sempre una infallibile perdita per la nazione.

Anders Chydenius

## RECENSIONI

Camillo Langone, *Manifesto della destra divina*, Vallecchi ed., pp. 154

Un curioso, polemico e anti-conformistico libello, denso d'insolite e sovente paradossali riflessioni, che attacca molti miti del mondo odierno in nome di forti contrapposizioni ideali, civili, morali e religiose.

Oscar Luigi Scalfaro, *Quel tintinnar di vendette*, a cura di Guido Dell'Aquila, pref. di Gustavo Zagrebelsky, Università La Sapienza ed., pp. 152

Una raccolta di pubblici interventi dell'allora presidente della Repubblica, su temi quali magistratura, giustizia, processi, politica, poteri dello Stato, burocrazia, pene e altri ancora.

*Il Vangelo basta*, a cura di Alberto Melloni e Giuseppe Ruggeri, Carocci ed., pp. 176

Da posizioni chiaramente legate alla tradizione di Giuseppe Dossetti si esamina la situazione della Chiesa in Italia sotto Giovanni Paolo II e Benedetto XVI, spaziando dal ruolo dei laici, alla politica, alla liturgia.

Pietro Neglie, *La stagione del disgelo*, pref. di Giorgio Galli, Cantagalli ed., pp. 196

I cambiamenti avvenuti nella politica estera e interna italiana tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio dei Sessanta: la nascita del centro-sinistra con la benevolenza di papa Giovanni XXIII e il via libera dell'amministrazione americana di Kennedy, e i rapporti con l'Urss.

Ottone Rosai, *Il libro di un tepista*, Vallecchi ed., pp. 140

Di uno fra i migliori nomi della pittura italiana della prima metà del Novecento sono riproposte pagine letterarie di vita vissuta.

## DALLE RIVISTE...

### Danni da ritardata restituzione immobile locato Come inquinare meno e risparmiare energia a casa propria Adempimenti fiscali degli amministratori di condominio Impianti fotovoltaici assimilati agli opifici

Aldo Carrato tratta su *Il Corriere giuridico* (n. 2/10) della responsabilità per danni da ritardata restituzione dell'immobile locato.

Consigli pratici per inquinare di meno e risparmiare energia anche a casa propria: li dà Raffaella Beltrami su *Class* (n. 287/10).

Antonio Nucera, dell'Ufficio studi di Confedilizia, tratta su *Consulente immobiliare* (n. 854/10) il problema della spettanza, fra locatori e conduttori, delle spese per la verifica straordinaria degli ascensori.

Degli organi e dell'oggetto della giurisdizione tributaria trattano Carlo Salvatore e Francesco Giuliani sul *Bollettino tributario* (n. 5/10).

L'argomento degli adempimenti fiscali degli amministratori di condominio è trattato da Michela Mazzoleni su *Immobili & Proprietà* (n. 2/10). Sullo stesso numero, Antonio Scarpa tratta del servizio di portierato. Sul numero successivo della stessa rivista, invece, Luca Barlas-

sina e Guido Sagliaschi approfondiscono l'argomento dell'aggiornamento del canone e dei patti di aumento.

“Mediazione: condizione di procedibilità delle controversie condominiali”: tratta l'argomento Alberto Celeste, su *Immobili & Diritto* (marzo '10).

Della natura giuridica della TIA e dei dubbi delle sezioni unite della Cassazione si occupa Raffaele Botta su *Tributi locali e regionali* (n. 1/10).

*Nuova Rassegna* (n. 1/10) pubblica un articolo di aggiornamento sul mondo immobiliare del Presidente confederale (negozi sfitti e imposte, ecc.).

Per finire, diversi articoli da segnalare sul *Corriere tributario*. Sul n. 9/10, Barbara Ianniello tratta della spettanza dell'agevolazione “prima casa” se quella già posseduta è insufficiente. Sul numero successivo della stessa rivista, Mario del Vaglio tratta dell'esenzione Ici per i fabbricati rurali, e Stefano Chirichigno e Valerio Cirimbilla si occupano della (discussa) assimilazione degli impianti fotovoltaici agli opifici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Ai lettori

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

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

## Incentivi

E' indubbiamente una perdita per la nazione quando qualcuno viene forzato o incoraggiato da incentivi pubblici a lavorare in un settore diverso da quello nel quale egli ottiene maggiore guadagno; poiché ciò non accade senza tali incentivi, proprio come un mercante non vende le proprie merci a meno di quanto gli sono costate.

Anders Chydenius

## CONFEDILIZIA

### Ai Comuni niente gestione del catasto

■ Pericolo sventato secondo Confedilizia di nuove tasse sulla casa. Il Tar del Lazio infatti ha accolto il ricorso della Confedilizia contro il Decreto del governo Prodi del 2007 che prevedeva di affidare ai comuni le funzioni catastali. Con la sentenza, in pratica, viene in sostanza affermato che i Comuni non possono, come chiedono da tempo, fissare autonomamente, oltre che le aliquote di imposte come l'Ici, anche la base imponibile, data dal valore catastale degli immobili. Un principio ovviamente importante ai fini Ici, che costituisce da sempre la principale entrata dei Comuni, visto che si applica ancora ad alcune tipologie

#### SENTENZE Il Tar del Lazio

**annulla il decreto del governo**

**Prodi che avrebbe potuto**

**portare nuove tasse sulla casa**

gi di «prime case» e a tutti gli immobili diversi (secondo case ecc.). Secondo Confedilizia il principio è importante perché l'Anci (l'associazione dei comuni italiani) da tempo spinge affinché ad essi venga data la possibilità di ottenere nuovi tributi legati ancora una volta alla casa. Per Confedilizia però sarebbe anche inconcepibile che una funzione così importante sia spezzata fra 8 mila Comuni. Bisogna invece salvaguardare l'unitarietà di una funzione che ha effetti relevantissimi anche su altri tributi (Irpef, Ires, imposta di registro e a quella di successione). «La decisione del Tar Lazio - ha detto il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - rende il decreto stesso inapplicabile e impone al Governo di riscriverlo». Nessuna speranza comunque per chi, l'anno scorso, si è visto rivedere le rendite catastali abitando nel centro di alcune città italiane. In quel caso infatti il Comune, pur non potendo gestire la vicenda autonomamente, ha chiesto, tramite un decreto che glielo ha permesso, all'Agenzia del Territorio di farlo. È stato però un esempio concreto di come potrebbero essere variate, in ogni momento e senza preavviso, le rendite catastali se gestite dai comuni.

da il Giornale, 21.5.'10

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Previdenza complementare, novità in vista

I dipendenti da proprietari di fabbricati che vogliono incrementare la propria pensione futura, possono farlo destinando alla previdenza complementare il proprio trattamento di fine rapporto (Tfr), magari integrandolo con dei contributi aggiuntivi.

Infatti, come già evidenziato in altre occasioni (cfr., da ultimo, *Cn* ott. '08) il dipendente, entro 6 mesi dalla data di assunzione, deve scegliere se destinare o meno il proprio Tfr maturando ad un Fondo complementare. Se decide a favore di quello scelto dal Ccnl dei dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL potrà - se opta per completare il finanziamento della propria forma pensionistica con una quota aggiuntiva volontaria pari minimo allo 0,55% della retribuzione utile ai fini del calcolo del Tfr - anche avvalersi dei contributi che il datore di lavoro dovrà versargli *ex art.* 94 del Ccnl in questione. Tali comunicazioni devono essere fatte per iscritto, avvalendosi unicamente dei modelli allegati al decreto interministeriale del 30.1.'07 (Mod. TFR1 e Mod. TFR2). Se il lavoratore non esprime nessuna scelta entro il termine indicato, scatta il meccanismo del c.d. silenzio-assenso ed il datore di lavoro provvederà a versare al lavoratore la sola liquidazione al Fondo complementare di categoria.

Anche i dipendenti di vecchia data che in passato hanno scelto di trattenere la liquidazione presso il datore di lavoro, possono cambiare idea e chiedere, in qualsiasi momento, al datore di lavoro di avvalersi delle norme sulla previdenza complementare.

Si ricorda che il Fondo di categoria scelto dal Ccnl anzidetto è il Fondo (Fondo complementare di categoria previsto dai Ccnl del terziario e del turismo) e che, con il Ccnl del 21.4.'08, per favorire l'iscrizione al Fondo, si è deciso di aumentare gradualmente la quota contributiva a carico del datore di lavoro. Infatti la stessa - inizialmente pari allo 0,55% della retribuzione utile per il computo del Tfr - dall'1.6.'09 è divenuta pari a 1,05% e dal 1° giugno di quest'anno sarà pari all'1,55% (delle predette misure, lo 0,05% costituisce quota associativa).

Da quest'anno, infine, tutti gli iscritti alle forme pensionistiche complementari riceveranno, entro il 31 marzo, unitamente alla comunicazione periodica, il Progetto esemplificativo personalizzato. Si tratta di un documento con il quale il Fondo pensione fornisce una stima della pensione che ciascun aderente riceverà al momento della maturazione dei relativi requisiti. La differenza con il progetto esemplificativo standardizzato (che gli iscritti alla previdenza complementare già ricevono dal luglio 2008) è che la stima che si riceverà in futuro non è riferita ad astratte figure tipo, ma è fondata su informazioni che riguardano il singolo aderente e tiene conto delle effettive caratteristiche del piano previdenziale dallo stesso sottoscritto.

Ogni ulteriore informazione al riguardo può essere reperita consultando - oltre al sito della Confedilizia, alla sezione "Portieri" - il sito del Fondo ([www.fondofonte.it](http://www.fondofonte.it)).

### Confedilizia Abruzzo: la cedolare secca per la provincia dell'Aquila è inutilizzabile

La Federazione abruzzese della Confedilizia denuncia l'impraticabilità della norma della Finanziaria di quest'anno che ha previsto la possibilità di tassare tramite una cedolare secca del 20%, ma solo per il 2010, i contratti di locazione agevolati stipulati tra persone fisiche nella provincia dell'Aquila.

La caratteristica di questa tipologia di contratti, infatti, è quella di avere una durata di cinque anni (tre anni, più due di rinnovo) e canoni inferiori a quelli di mercato, in quanto fissati sulla base di accordi fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. La limitazione ad un solo anno, il 2010, della tassazione al 20%, rende pertanto nei fatti inutilizzabile tale strumento, posto che nessun proprietario sarà disposto a impegnarsi in un contratto a canone calmierato della durata di cinque anni - in un territorio così difficile - in cambio di una riduzione fiscale limitata al solo primo anno.

Alla luce di quanto sopra - e al fine di rendere per lo meno plausibile la connotazione di "sperimentalità" con la quale il Governo ha presentato la misura varata per la provincia dell'Aquila - la Confedilizia abruzzese chiede a Governo e Parlamento di intervenire urgentemente (se del caso, attraverso un emendamento al decreto Milleproroghe attualmente all'esame della Camera) nel senso di estendere a cinque anni il periodo di applicazione della cedolare per i contratti stipulati nel corso del 2010. Solo in questo modo - conclude la Federazione Abruzzo della Confedilizia - si potrà almeno sperare di vedere applicata concretamente una misura che altrimenti rimarrebbe puramente "virtuale".

### "Cura dimagrante"

Un'unica legge, vale a dire quella di ridurre il numero delle nostre leggi, è diventata una materia di lavoro piacevole per me, la quale voglio altamente raccomandare come principale e più importante, prima che ne siano inventate di altre nuove.

Anders Chydenius

### Piano casa Calabria, impugnativa e conflitto di attribuzione

Il Consiglio dei Ministri ha sollevato conflitto di attribuzione contro la promulgazione e la pubblicazione della legge sul Piano casa della Calabria (n. 5/'10) e, nel contempo, la questione di legittimità costituzionale, ai sensi dell'art. 127 Cost., riguardo agli articoli 1 e 2 della legge.

In particolare, è stata contestata la violazione del principio della leale collaborazione sia con riferimento al rapporto che vincola il Presidente della Regione, in qualità di Commissario *ad acta*, all'osservanza di tutte le direttive governative, sia - per ciò che riguarda le disposizioni della legge - in quanto subordina la attuazione della legge stessa ad una successiva delibera di Giunta, con ulteriore differimento dei termini per la concreta attuazione dell'intesa. E' stato inoltre contestato il mancato rispetto della normativa più restrittiva in materia ambientale nelle zone ad elevato rischio idrogeologico.

**BELL'ITALIA**
**“Quando evadere le tasse non è reato, ma giustizia”**

“Assolto un imprenditore che non versò all'Inps una rata di 5.500 euro. Motivo: era creditore di 8,5 milioni dallo Stato. Che non lo pagava mai”.

(il *Giornale* 19.2.'10)

**Gli sprechi degli enti locali/1**

E' di circa 10 mila euro al mese lo stipendio di un consigliere della Regione Lazio che riveste la carica di capogruppo.

(*Corriere della Sera* 23.2.'10)

**Gli sprechi degli enti locali/2**

A 55 anni, anche con una sola legislatura alle spalle, per i consiglieri regionali del Lazio scatta il vitalizio: “si parte da un minimo del 55 per cento degli emolumenti”.

(*Corriere della Sera* 23.2.'10)

**“La malagestione degli acquedotti”**

“Ad Agrigento rubinetti a singhiozzo e carissimi. A Frosinone rincari retroattivi. A Lucca aumenti record.” E intanto “la rete idrica alimenta centinaia di poltrone per politici locali”.

(il *Giornale* 15.2.'10)

**L'Italia degli sprechi/1**

51 dirigenti, 1025 dipendenti a tempo indeterminato, 880 avventizi e stagionali. A tanto ammonta l'organico dei Consorzi di bonifica siciliani.

(il *Fatto Quotidiano* 18.2.'10)

**L'Italia degli sprechi/2**

L'Autorità per le comunicazioni “vanta 297 dipendenti con un costo medio pro capite di poco inferiore ai 153mila euro.” Complessivamente la spesa per il personale ammonta, quindi, a circa 40milioni di euro.

(*Liberio* 14.3.'10)

**Il business degli acquedotti**

“Tra il 2000 e il 2009 mentre il costo della vita è aumentato del 22,4%, quello dell'acqua al rubinetto è salito del 47% per poter pagare stipendi ai riciclati politici”.

(*Italia Oggi* 4.3.'10)

**Acquedotti colabrodo**

L'Acquedotto pugliese ha il triste record delle perdite: il 50,3% dell'acqua trasportata.

(*Italia Oggi* 4.3.'10)

**“Il lavoro c'è ma nessuno lo vuole”**

“Mentre la disoccupazione ufficiale supera l'8,5%, trovare un bravo artigiano è quasi impossibile. I giovani non vogliono più «sporcarsi le mani» e l'istruzione professionale è stata disprezzata”. Prova ne è il fatto che il 60,8% delle richieste di falegnami non ha trovato risposta all'appello del 2009.

(il *Giornale* 15.3.'10)

**“Il trenino degli sprechi”**

In 25 anni la Regione Valle d'Aosta ha speso 60 milioni di euro per trasformare una vecchia linea ferroviaria in “via dello sci”. Ciò nonostante in tutto questo tempo il trenino delle nevi non è mai partito: le opere di cemento crollano per le infiltrazioni d'acqua e i binari nuovi hanno curvature impossibili.

(*La Stampa* 14.3.'10)

**Gli sprechi della P.A./1**

“L'Italia è il Paese delle auto blu: non ci batte nessuno, neppure gli Usa”.

(*la Repubblica* 20.2.'10)

**Gli sprechi della P.A./2**

“La moltiplicazione delle auto blu: dovevano essere tagliate, sono diventate 627mila”.

(*la Repubblica* 20.2.'10)

**BELL'EUROPA**
**Gli sprechi dell'Unione europea/1**

Tra viaggi, cene ufficiali e regali, i rimborsi richiesti dai membri della Commissione Ue sfiorano i 4 milioni di euro.

(*Liberio* 27.2.'10)

**Gli sprechi dell'Unione europea/2**

Lo stipendio mensile del Presidente Ue è di 22 mila euro, “più l'indennità di residenza pari al 15% del salario e un'indennità mensile di «intrattenimento» di 607 euro”.


**La lente sulla casa**
**Corrado Sforza Fogliani\***
**“Abuso del diritto” e Ici**

**L**a Corte di cassazione a sezioni civili unite - seguita da analoghe pronunce a sezioni semplici - ha circa un anno fa teorizzato (sentenza n. 30055/2008) l'esistenza, nell'ordinamento italiano, di un principio generale non scritto volto a contrastare le pratiche consistenti in un «abuso del diritto». Secondo la Corte, «non può non ritenersi insito nell'ordinamento, come diretta derivazione dalle norme costituzionali, il principio secondo cui il contribuente non può trarre indebiti vantaggi fiscali dall'utilizzo distorto, pur se non contrastante con alcuna specifica disposizione, di strumenti giuridici idonei a ottenere un risparmio fiscale, in difetto di ragioni economicamente apprezzabili che giustificano l'operazione, diverse dalla mera aspettativa di quel risparmio fiscale».

Il principio in questione - che ha generato, tra gli studiosi del diritto tributario, un amplissimo dibattito e forti critiche - è stato richiamato in una sentenza della Cassazione in materia di Ici (la n. 25127 del 30.11.2009) per un caso in cui, al fine di evitare la tassazione di un terreno come area fabbricabile, il contribuente in questione aveva attribuito all'area una connotazione di pertinenza che in realtà non aveva.

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

\**Presidente Confedilizia*

da il *Giornale*, 6.3.'10


**La lente sulla casa**
**Corrado Sforza Fogliani\***
**Consorzi di bonifica e fiscalità generale**

**C**onfedilizia ha avviato una battaglia per difendere la proprietà immobiliare dalle pretese di quei Consorzi di bonifica che - protetti dalle rispettive Regioni - chiedono ai soli proprietari di immobili, contributi che andrebbero posti a carico della fiscalità generale.

In primo luogo, dunque, quali sono i poteri delle Regioni in materia? Con la sentenza n. 66 del 24.2.'92, la Corte Costituzionale ha precisato che la competenza riguarda esclusivamente «la classificazione, declassificazione e ripartizione di territori in Consorzi di bonifica o di bonifica montana e la determinazione di bacini montani che ricadono nel territorio di due o più regioni». Le funzioni attribuite alle Regioni in materia di bonifica non intaccano le norme della legge statale la quale si occupa di «bonifica integrale», individuando le opere da considerarsi di «bonifica» e determinando gli obblighi di proprietari di casa e fondi rustici nel contribuire alle spese di mantenimento delle opere in questione. L'obbligo, così, di corrispondere il contributo - come hanno chiarito due sentenze della Cassazione a Sezioni Unite (n.8957 e n.8960) del 14.10.'96 - sussiste solo quando gli immobili di proprietà privata traggano, dalle opere di bonifica, un beneficio diretto e specifico, che si traduca in un incremento di valore. Si badi che, secondo la giurisprudenza costituzio-

nale, questi principi sulla bonifica non possono essere alterati dalle leggi regionali, anche perché rientranti nella disciplina del diritto privato di esclusiva spettanza statale.

Fin qui la legge. Ma, nel concreto, come si comportano certe Regioni? Spesso, nella loro legislazione, cercano di dilatare all'infinito il concetto di bonifica, comprendendo in questo termine una serie di attività connesse all'ambiente e al territorio magari anche utili, ma che nulla hanno a che vedere con la bonifica così come delineata dal decreto n.215 (l'unica che regola la contribuzione obbligatoria, trattandosi per quest'ultima di materia coperta, com'è noto, da «riserva di legge» o, meglio, da «riserva costituzionale» più ancora che di legge).

Il problema fondamentale è che non si tratta soltanto di un equivoco sui termini; infatti, facendo passare le attività di cui s'è detto come di bonifica, si pretende di applicare il provvedimento del '33 sulla contribuzione e di scaricare i costi sui soli proprietari immobiliari, mentre le opere vanno a vantaggio di tutta la comunità e quindi tutti, mediante la fiscalità generale, dovrebbero contribuirvi. Tanto più che i proprietari di immobili (per le stesse funzioni che pretendono di svolgere i Consorzi) già pagano le tasse (o tariffe) di fognatura e il tributo ambientale provinciale.

\**Presidente Confedilizia*

da il *Giornale*, 15.3.'10

INTERVISTA DEL PRESIDENTE CONFEDERALE A **NEWSPAGES**

## L'eccesso di legislazione soffoca l'immobiliare

Mondo immobiliare. Leggi, proroghe e normative: cosa sta soffocando maggiormente il settore negli ultimi anni?

A soffocare il settore è per l'appunto l'eccesso di legislazione, il più delle volte indotto dalle pressioni interessate di categorie che nella casa vedono una fonte di proventi a loro vantaggio. Gli assalti alla "diligenza" dei risparmiatori dell'edilizia si susseguono ad un ritmo al quale la nostra organizzazione fa sempre più fatica a tener testa. Gli esempi sono tanti: dalla polizza anticlamorosa obbligatoria richiesta dal Sottosegretario Bertolaso ai ripetuti tentativi regionali di dar vita al famigerato "libretto casa" (a fronte dei quali il Governo ha peraltro assunto una precisa posizione contraria, coerente con l'unanime giurisprudenza formatasi sul punto), alla tassa occultata per una (inutile) manutenzione straordinaria degli ascensori istituita dal ministro per lo Sviluppo economico. Intanto, si pagano le tasse sui redditi da locazione non percepiti; si pagano tasse sugli immobili sfitti; si paga l'Ici su immobili inutilizzabili; si pagano i Consorzi di bonifica (che pretendono di svolgere funzioni ambientali e servizi fognari) e contemporaneamente si paga il tributo ecologico alle Province e l'apposita tariffa ai gestori dei servizi di fognatura; si pagano aliquote Ici elevatissime per le seconde case perché non si è nei relativi Comuni neppure ammessi al voto; le imprese che locano non deducono (o quasi) le spese, e insufficiente è la deduzione anche per i singoli.

Cosa dovrebbe o potrebbe fare il mondo politico per snellire la normativa che riguarda il real estate?

Di opere di snellimento da fare ce ne sarebbero davvero molte. Per citarne una a titolo di esempio, possiamo riferirci alla legislazione in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Si tratta di una normativa vecchia ormai di oltre trent'anni (risale addirittura alla legge sull'equo canone del 1978) che impone tali e tanti vincoli ai proprietari che locano immobili commerciali, da determinare effetti devastanti sull'intero settore. La sola durata dei contratti (12 o 18 anni a seconda della tipologia di attività svolta nell'immobile) è tale da produrre effetti distorsivi del mercato: quando la legge impone che il canone di locazione rimanga bloccato per dodici o addirittura diciotto anni - salvo un (neppure completo) aggiornamento al costo della vita - è evidente che in questo settore non è concretamente possibile quella

equilibrata dinamica dei prezzi che caratterizza un qualsiasi altro comparto economico. Il quadro della disciplina sulle locazioni commerciali si fa poi sconcertante se alle regole sui canoni si aggiungono quelle sull'indennità per la perdita dell'avviamento (che sottrae al locatore almeno un biennio di canoni sui quali ha peraltro corrisposto le imposte) o al diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile locato.

Italia vs estero. Quali sono, secondo lei, le migliori "esperienze" straniere sotto il profilo legislativo che potrebbero essere importate?

Un'esperienza di sicuro interesse è quella che riguarda un aspetto del mondo immobiliare spesso sottovalutato ma in realtà di grande importanza anche ai fini delle dinamiche del mercato. Mi riferisco alla legislazione in materia di condominio, la forma di proprietà di gran lunga più diffusa in Italia. Come Confedilizia richiamiamo da tempo l'attenzione sulla necessità di attribuire al condominio la capacità giuridica. Una misura che consentirebbe al condominio di diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condomini e centro di imputazione di obblighi e diritti, così consentendo allo stesso di agire come soggetto autonomo e, quindi, di intrattenere come tale rapporti, soprattutto, con i terzi estranei. Ebbene, in questa direzione si sono mossi da tempo diversi Paesi e, in particolare, la Francia, con una normativa che costituisce i condomini in un "syndicat", il quale ha per oggetto la conservazione dell'immobile e l'amministrazione delle parti comuni, è responsabile dei danni causati ai comproprietari o a terzi per vizi di costruzione o difetti di manutenzione delle parti comuni e ha la legittimazione tanto ad agire che a resistere, anche contro i condomini. Introdurre in Italia una normativa come quella francese si rivela urgente soprattutto in seguito alla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione che ha cassato il principio della solidarietà fra condomini delle obbligazioni contratte dai condomini, sostituendolo con quello della parzialità delle

obbligazioni. Con ciò creando notevoli problemi nella vita quotidiana dei condomini, in particolare nei rapporti fra questi ed i terzi fornitori di beni e servizi.

Investimenti. Attualmente cosa limita o rende poco appetibile l'investimento nell'immobile? E al contrario cosa lo rende molto appetibile?

A renderlo poco appetibile è certamente l'eccesso di tassazione, a causa della quale la locazione è priva ormai da anni di qualsiasi redditività. Basti pensare che oltre la metà del canone viene sottratta ai proprietari dalle imposte erariali e locali. Per tornare a dare redditività alla locazione, e quindi per rilanciarla, c'è una sola strada: quella di ridurre il peso della fiscalità introducendo una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca, del 18-20%, recentemente sollecitata anche da Assonime, l'associazione fra le società per azioni), una misura che sarebbe in grado di determinare una svolta nel settore e di garantire nel contempo una serie di effetti virtuosi di cui il nostro Paese ha grande necessità: mobilità di lavoratori e studenti nel territorio, minore pressione sul mercato delle compravendite, rilancio dell'attività edilizia ecc..

Se l'investimento per la locazione non sarà appetibile finché non verrà ridotto il peso della fiscalità, a mantenere invece la propria attrattiva è l'investimento immobiliare non finalizzato alla locazione. Anzi, le previsioni appena formulate dal Borsino immobiliare della Confedilizia - che si avvale delle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali - sono per un rilevante ritorno di attenzione per l'immobiliare nella seconda metà del 2010, in una con la ripresa dell'inflazione, ormai data per certa dagli osservatori appunto per tale periodo. Ciò che si tradurrà in una ripresa del mercato - a partire dalle grandi città, e solo successivamente e gradualmente nei centri minori - sia dal punto di vista del numero delle transazioni sia dal punto di vista del livello dei prezzi.

## La «priorità» negata alle dimore storiche

■ Vorrei fornire uno spunto, un caso pratico, per evidenziare le difficoltà che, proprio in questo periodo di crisi, ostacolano il decollo di iniziative di qualità che possono portare un contributo fondamentale allo sviluppo e alla valorizzazione del territorio piemontese.

Un rilevante progetto per recuperare un palazzo storico e trasformarlo in una struttura ricettiva (già ora sono più di 30 i giovani assunti, a partire da alcuni veri talenti rientrati apposta da Paesi europei) è stato escluso, in base a sole considerazioni formali, da una legge nata per il sostegno dell'offerta turistica piemontese, che indica come ambito prioritari (sic!) proprio le dimore storiche con il massimo livello di qualità.

Ho presentato i dettagli del caso in una lettera da me inviata alla Regione Piemonte, non certo per tentare di cambiare la decisione, ma solo per esprimere lo sconcerto di vivere in un territorio dove, non so se più per colpa di come le leggi sono fatte o sono interpretate (ma certamente con un buon contributo su entrambi i fronti), i finanziamenti non sembrano fatti per chi ha il coraggio e la passione di dedicare tutti i propri sforzi al successo di una iniziativa di valore.

La mia impressione è che tutto si giochi sulla forma e che l'impegno che paga sia quello di trovarsi i padrini giusti e imparare a «navigare» fra leggi e cavilli, se mai costruendo il progetto in funzione di questi ultimi e attendendo di partire solo con la garanzia della disponibilità di sostanziosi contributi.

ENRICO CASTELLANO

da *La Stampa*, 27.1.10

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



**L'UNIONE FA LA FORZA**

## Dopo il ricorso di Confedilizia Il Tar del Lazio blocca i catasti comunali

■■■ La riforma del Catasto voluta nel 2007 dal governo Prodi finisce nel nulla. Venerdì, infatti, il Tar del Lazio ha accolto il ricorso della Confedilizia contro il decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 2007 in materia di affidamento ai Comuni di funzioni catastali, ritenendo fondato l'argomento relativo al contrasto del Dpcm impugnato con la legge che regola la ripartizione fra Stato e Comuni delle funzioni in materia, con particolare riferimento alla necessità che sia garantita «l'unità dell'ordinamento in materia catastale e la non arbitrarietà dell'accertamento catastale».

In sostanza, il Tar del Lazio ha ribadito che non

spetta ai Comuni la funzione catastale e quindi adesso il governo dovrà riscriverlo. Ovvio la soddisfazione della Confedilizia. Per il presidente, Corrado Sforza Fogliani, la «sentenza del Tar conferma così, anche, quanto la Confedilizia aveva rilevato pochi giorni fa, e cioè che il tavolo di confronto sul tema preteso dai Comuni e accettato dal governo, era quantomeno intempestivo. Ora, infatti, la materia deve essere interamente ripensata alla luce di una decisione che ha fissato con nettezza alcuni principi fondamentali in materia di unitarietà del sistema catastale e di rigorosità dei controlli sulle funzioni svolte».

da *Libero*, 21.3.'10

### Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2010

17 Maggio 2010 - Lunedì

#### Imposte e contributi

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

#### Addizionali Irpef

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

31 Maggio 2010 - Lunedì

#### Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

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

#### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

*Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

### Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2010

Nessuna scadenza da segnalare per il mese di maggio.

*Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

**Finanza locale.** La dinamica dei costi dei servizi negli ultimi cinque anni

# Nei comuni tasse ferme ma le tariffe corrono

Aumenti fino al 30% per acqua e raccolta rifiuti  
Asili nido e trasporti in linea con l'inflazione

da *24Ore*, 1.5.'10

## Sdoganiamo l'sms e «squola» con la «q»

■■■ Osservo che, con qualche timidezza che però credo passerà, anche in pubblicità si inizia a imitare (o blandire?) la gioventù nello scrivere «x» al posto di «per». Pare opportuno proporre di abolire la «ch», tanto chiesa e kiesa si leggono allo stesso modo, così come squola con la «q» non dovrebbe più essere errore da matita blu, mentre mi chiedo cosa ci stia a fare quella «c» che precede la «q» di acqua, e pure perché scrivere «hanno» (verbo avere) che si legge come anno nel senso di tempo; ... quanto sopra, ovviamente, sxando ke io non abbia proposto una sciokkezza.

**GABRIELE BARABINO**

da *La Stampa*, 11.5.'10

## Locazioni «infinite»

■■■ E' passato quasi in sordina un emendamento al decreto «milleproroghe» che prevede la proroga degli sfratti al 30 giugno p.v., Poiché dal 1978 è la venticinquesima volta che questo beneficio viene concesso agli inquilini, ci chiediamo quale valore assume un contratto di locazione che fissa canone e scadenze ben precise, quando poi i governi (di destra o di sinistra è lo stesso), non rispettano la volontà delle parti liberamente espressa?

**Nicodemo Settembrini, Arezzo**

da *Il Resto del Carlino*, 29.1.'10

## L'ombrello e la divisa

■■■ Caro direttore, le forze armate sono state profondamente riformate con la soppressione della leva. Adesso potrebbero fare qualche altro passo avanti verso una proficua modernizzazione. Ad esempio, si potrebbe sopprimere il vetusto divieto di recare un ombrello quando piove (pare che all'origine ci fosse il timore di vie di fatto a ombrellate; ma parliamo di quando ancora si usavano le sfide a duello). Oppure si potrebbe abolire la sciabola, oggi puro ornamento per gli ufficiali e similmente lo spadino per i cadetti.

**Silvio Franchi, Roma**

da *Il Resto del Carlino*, 25.1.'10

## Garante del contribuente anche per i contributi di bonifica

Anche con riferimento ai contributi dovuti ai Consorzi di bonifica è possibile rivolgersi al Garante del contribuente per segnalare "disfunzioni, irregolarità, scorrettezze" (per come si esprime la legge istitutiva della figura). E' questo il parere dell'Ufficio tributario della Confedilizia, che si basa essenzialmente sulla riconosciuta natura tributaria dei contributi in questione.

Si ritiene che anche i Difensori civici possano svolgere la propria azione in relazione all'attività dei Consorzi di bonifica, naturalmente nei termini di cui alle normative locali.

## BELL'ITALIA

### La giustizia tarda nel risarcire i ritardi

Paradossale. I ritardi della giustizia sono tanti e tali, da determinare ritardi perfino nei procedimenti di risarcimento dei cittadini per l'eccessiva durata dei processi. Secondo i deputati Rao e Ria (Udc), i quali si rifanno a un servizio di *24 Ore*, gli specifici procedimenti arretrati sfiorano i 58mila (primo semestre 2009), mentre quelli sopravvenuti superano i 18mila. Il debito dello Stato nei confronti dei cittadini vessati dai ritardi di giustizia ammonta a 267 milioni di euro. C'è da chiedersi se saranno aperti procedimenti per farsi risarcire i ritardi nel saldo dei risarcimenti...

## La bussola della casa

zona	ROVIGO		PISTOIA		CATANZARO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.200	1.000	2.390	970	2.160
semicentro	900	1.630	1.100	2.000	730	1.600
periferia	670	1.400	970	1.850	690	1.300
	SONDRIO		VITERBO		MESSINA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.180	2.600	950	1.780	1.680	2.800
semicentro	900	1.760	820	1.300	1.240	2.100
periferia	700	1.400	690	1.700	770	1.500

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.

## Incostituionale la tassa sulla casa (ma siamo in Ungheria...)

La Corte costituzionale ungherese ha stabilito che la tassa sulla casa è incostituionale. Ne ha dato notizia l'agenzia di stampa italiana Apcom riprendendo quanto riportato dall'agenzia di stampa magiara Mti.

La Corte ha ritenuto che la norma dichiarata illegittima dava alle autorità fiscali un potere pressoché illimitato nei controlli per stabilire il valore degli immobili. Ciò, in contrasto con un preciso principio costituzionale.

## Requisiti acustici edifici, provvedimento in arrivo

Il Ministero dell'ambiente sta predisponendo un provvedimento in materia di requisiti acustici degli edifici. I contenuti del provvedimento si riassumono sostanzialmente nei seguenti: gli edifici saranno raggruppati in quattro classi di prestazione acustica; i valori di riferimento delle classi di prestazione saranno aggiornati nel corso degli anni; le prestazioni acustiche degli edifici e la relativa categoria di appartenenza saranno desunti dai risultati dei collaudi acustici; le prestazioni saranno differenziate per le classi di destinazione d'uso degli edifici.

Riferiremo circa i contenuti esatti del provvedimento (al quale Confedilizia si sta interessando) non appena lo stesso sarà formalmente emanato.

## LETTERA

L'articolo («Grandi manovre nell'immobiliare - Giovedì nuovo direttore per l'Ance»), a firma Julia Giavi Langosco, pubblicato su *ItaliaOggi* del 16 gennaio (pag. 12), nel quale si illustrano gli obiettivi associativi di Federimmobiliare, così si conclude: «Di Confedilizia non si parla».

Giustamente, osserviamo noi. Confedilizia si conferma infatti nel suo ruolo (crescente) di difesa della proprietà (istituzionale e diffusa) stabile, non coinvolta - coi suoi associati - nel trading né nel business industriale in genere.

**Alessandra Egidi**  
Ufficio stampa Confedilizia

da *ItaliaOggi*

## Emergenze, quale numero bisognerebbe chiamare

Sono molteplici gli atti di sindacato ispettivo, indirizzati sia al Ministro dell'interno sia a quello della sanità, che giacciono presso il Parlamento in merito all'attivazione, in Italia, di un numero unico per l'emergenza sanitaria e di sicurezza (in tutta Europa è il 112). Tra questi segnaliamo l'ultimo in ordine cronologico (Farina Coscioni, deputata del Gruppo parlamentare del Pd, è la prima firmataria), rivolto al Ministro della salute, per sapere quali iniziative, nell'ambito delle proprie competenze e prerogative, egli intenda adottare, promuovere e sollecitare affinché anche l'Italia, più volte richiamata in merito dalla Commissione dell'Unione europea, adempia alle normative comunitarie.

## Bonus alla produzione

Né gli incentivi alla produzione, né quelli all'exportazione aiutano in qualche modo ad aumentare o favorire la ricchezza nazionale.

*Anders Chydenius*

*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*

## Contributi ai consorzi di bonifica «Omai sono dei carrozzoni burocratici»

**GENTILE REDAZIONE,**

Ho letto il vostro articolo pubblicato domenica scorsa, 20 dicembre, relativo ai consorzi di bonifica. A tale riguardo, ritengo che sia giustissimo cancellare questi Enti. Come voi scrivete, sono diventati dei carrozzoni burocratici che hanno anche aumentato i contributi consortili a dismisura e anche le aziende agrarie, attualmente in gravissima crisi, non possono più sostenere questi oneri che negli ultimi anni sono, in alcuni casi, addirittura quintuplicati.

**Luigi Bartolini Baldelli**



da *LA NAZIONE*, 22.12.09

RECENSIONI

Paolo Pillitteri, *Non è vero ma ci credo*, Spirali ed., pp. 420, 52 tavv. f.t.

Una lunga serie di falsificazioni storiche create dalla fotografia e dal cinema, molte delle quali scarsamente note: l'ampia documentazione permette di appagare molte curiosità e altresì di sfatare non pochi miti consolidati di "verità" storiche che tali proprio non sono.

Hubert Houben, *Federico II*, il Mulino ed., pp. 208

Un profilo sintetico, però esauriente, della figura dell'imperatore Federico II: storia politica, storia culturale, storia civile s'intersecano, culminando nella ricostruzione del mito formatosi nei secoli intorno al sovrano svevo.

Gillo Dorfles, *Fatti e fattoidi*, a cura di Massimo Carboni, Castelvecchi ed., pp. 144

Finzioni, contraffazioni, sofisticazioni e manipolazioni che quotidianamente vediamo (soprattutto in campo artistico, ma non solo) e di cui sovente nemmeno ci accorgiamo, confondendo vero con verosimile o addirittura falso.

William Seil, *Sherlock Holmes e la tragedia del Titanic*, Delos Books ed., pp. 248

Un "apocrifo" di Sherlock Holmes, che si suppone come sempre steso dall'amico dottor Watson: sul *Titanic*, molti sospettabili, un intrico di vicende, giornate frenetiche dei due amici (con aiuti esterni) a difesa dell'Impero Britannico.

Giovanni Ansaldo, *Gli anarchici della Belle Epoque*, Le Lettere ed., pp. 110

Alcuni brillanti articoli di uno dei più arguti, colti, piacevoli giornalisti del Novecento, dedicati ad un anarchismo visto talvolta con indulgenza quasi romantica, pur se non pochi episodi rievocati sono cruenti.

Andrea Jelardi, *Enrico De Nicola*, kairós ed., pp. 200 con ill.

Biografia dell'uomo politico che più ogni altro ricoprì cariche ai vertici delle istituzioni: presidente della Camera, della Repubblica, del Senato e della Corte costituzionale, sempre galantuomo, sempre rigoroso cultore del diritto, sempre pronto a dimettersi.

Carlo Barbieri, *S.O.S. dal Polo Nord*, Biblion ed., pp. 128 con ill.

Viene ricostruita la tragica spedizione del dirigibile *Italia*, comandato da Umberto Nobile, al Polo Nord, con abbondanza di materiale illustrativo. Una ricca appendice analizza molti musei dedicati alle spedizioni polari.

Tessa Gelisio, in collaborazione con Serna Burioni, *Risparmiare in casa*, Larus ed., pp. 112

Una serie di consigli pratici per risparmiare in casa, su riscaldamento, illuminazione, elettrodomestici, pulizie e tante altre spese, cosicché da una miriade di piccoli accorgimenti possa derivare una consistente riduzione complessiva di esborsi.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Un nutrito gruppo di senatori del PdL, primo firmatario Sarro, ha presentato un disegno di legge per modificare la normativa in materia di sanatoria degli abusi edilizi.

Dal deputato Labocetta (PdL) proviene una proposta di legge volta a promuovere l'interpretazione autentica di alcune norme concernenti la sanatoria di illeciti edilizi.

Giunge dal senatore Pinzger (Udc, Aut., Svp) un disegno di legge per modificare le disposizioni in materia di esenzione del pagamento dell'Ici per i piccoli esercizi commerciali e per gli esercizi con attività stagionale.

Disposizioni finalizzate all'esenzione dall'Ici delle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, sono contenute in una proposta di legge il cui primo firmatario è il deputato Bucchino (Pd).

Misure per incrementare l'efficienza degli impianti termici negli edifici provengono, in un disegno di legge, dal senatore Giaretta (Pd).

In tema di disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire (L. 2.8.'04, n. 20), il deputato Ginoble (Pd) interroga i Ministri della giustizia e dell'economia, per sapere se intendano avviare iniziative idonee a chiarire la portata delle norme della legge sopracitata, per quel che riguarda l'obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita e delineare l'esatta interpretazione da attribuire alle disposizioni attraverso una circolare interpretativa.

Con molteplici atti di sindacato ispettivo presentati in tutti e due i rami del Parlamento, tra i quali si segnalano quelli dei senatori Barbolini (Pd) e Conti (PdL) e del deputato Miglioli (Pd), si chiede al Ministro dell'economia, quali chiarimenti urgenti intenda fornire il Governo al fine di dare certezza circa il trattamento fiscale a cui assoggettare il pagamento della Tia e quali iniziative intenda assumere per fare chiarezza sulle azioni locali da attivare per il rimborso da corrispondere ai cittadini per effetto della sentenza dalla Corte costituzionale che ha escluso che il predetto tributo sia soggetto ad Iva.

Imposta di registro unica per più pertinenze

Gli atti di compravendita tra le stesse parti, soggetti a Iva, aventi a oggetto un fabbricato abitativo e più pertinenze scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro), e una sola volta, a prescindere dal numero degli immobili pertinenti e dall'aliquota Iva a essi applicabile.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 10/E del 12.3.'10.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
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 febbraio	2009 - febbraio	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.

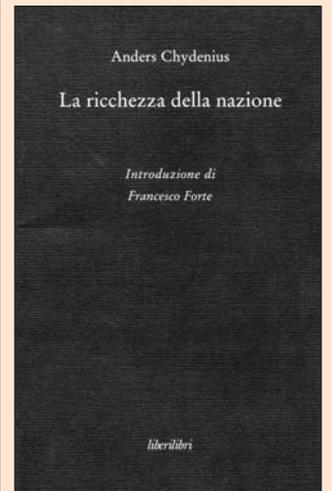
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione settembre	2008 - settembre	2009	0,4 %	0,3 %
Variazione ottobre	2008 - ottobre	2009	0,3 %	0,2 %
Variazione novembre	2008 - novembre	2009	0,8 %	0,6 %
Variazione dicembre	2008 - dicembre	2009	1,1 %	0,8 %
Variazione gennaio	2009 - gennaio	2010	1,3 %	0,9 %
Variazione febbraio	2009 - febbraio	2010	1,1 %	0,8 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *La ricchezza della nazione* di Anders Chydenius, ed. liberilibri.

Parassitismo

In una società, più opportuna ci sono per alcuni di vivere sulla fatica degli altri, meno questi stessi altri possono godere dei frutti del loro lavoro e più si affossa la laboriosità. I primi diventano arroganti, mentre i secondi diventano disperati ed entrambi negligenti.

Anders Chydenius



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

Anno 20  
Numero 4

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 1 aprile 2010

Il numero di marzo 2010  
è stato postalizzato il 16.3.2010