

CONFEDILIZIA.

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

All'interno

 CONVEGNO SULLA MEDIAZIONE/CONCILIAZ Questioni pratiche locatizie e condominiali 	ZIONE (pag. 2)
• "Norme" Uni	(2)
• Entro il 16 giugno l'acconto ICI	(8)
 Ecco dove non si paga il contributo di bonifica 	(8)
● È NATA DOMUSCONSUMATORI	(11)
● ICI sui fabbricati rurali, non c'è pace	(11)
Ripetitore telefonia mobile su bene condominiale	(11)
 Registro negli stabili, obbligatoria la tenuta 	(12)
 Certificazione energetica e locaz il quadro regionale 	zione, (12)
 CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI I temi 	(15)
Attenti alla lampadine a basso consumo	(15)
• Detrazioni 36% e 55%, chiarimenti delle Entrate	(16)
 Trattamenti anticalcare a tutela degli impianti 	(16)
Le tasse possono calare solo riducendo la spesa	(18)

Agenzia entrate

e valore normale

Dispositivi in condominio

per la protezione individuale

(19)

(20)

IMPOSTA UNICA SULLA CASA CHIARIRE GLI ASPETTI CRITICI DELLA PROPOSTA

Apprezziamo lo sforzo di semplificazione del Governo e della Commissione tecnica sul federalismo, più che mai necessario in un settore – quello delle tasse sulla casa – che soffre da anni di un eccesso di complicazione oltre che di un'onerosità non più sopportabile.

Occorre peraltro comprendere con esattezza come tributi così diversi come quelli attualmente gravanti sugli immobili – fondati sul patrimonio, sul reddito, sui trasferimenti, sui servizi – possano essere accorpati in un'unica forma di imposizione. Così come è necessario stabilire in modo inequivoco quali spazi di autonomia impositiva saranno riservati ai Comuni nella gestione del nuovo tributo.

Auspichiamo che Governo e Commissione tecnica sul federalismo chiariscano meglio la proposta allo studio, che interferisce anche con problemi di trasparenza catastale e in particolare di accertamento e controllo nel merito degli estimi, oltre che con disposizioni fiscali come quella sul reddito minimo da locazione stabilito su base catastale, l'innalzamento del quale potrebbe costringere all'aumento dei canoni.

Quanto alla dichiarazione del ministro Calderoli relativa all'istituzione di una service tax, rileviamo che perché il sistema della tassa sui servizi funzioni, occorrono però due paletti precisi: primo, che la legge stabilisca una ferrea correlazione tra servizi e benefici recati; secondo, che i criteri impositivi della tassa siano rigorosamente uniformi in tutta Italia (basati, cioè, su un unico metodo - standard - di valutazione dei servizi stessi), ferma ovviamente l'autonomia impositiva locale sulle aliquote. Solo così potrà esservi vero confronto, quindi concorrenza, quindi federalismo.

(Dichiarazioni del Presidente confederale all'Ansa – 14 e 27 aprile '10)





Il Presidente incontra Casero

Il Presidente confederale ha incontrato il Sottosegretario all'Economia (con delega al Catasto), Casero. A Fiuggi, ha portato il saluto della nostra organizzazione al X Congresso nazionale del SUNIA. Ha anche presieduto, a Roma, l'Assemblea nazionale Confedilizia dei delegati delle Associazioni territoriali aderenti, il Consiglio direttivo dell'organizzazione e la Giunta esecutiva confederale. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha partecipato alla Tavola rotonda Finco (Confindustria) sulla "Qualità nelle costruzioni" e, nella Sala Pininfarina (Confindustria), al Convegno "Progetto Rating – Un modello evoluto per accompagnare lo sviluppo delle Reti d'impresa". A Milano, il Presidente confederale ha preso parte al Comitato esecutivo dell'ABI.

Il Vicepresidente Vigne ha rappresentato la nostra organizzazione al Convegno "La casa in zona turistica, questioni condominiali e di risparmio energetico", organizzato a Rovereto dalla locale Confedilizia.





Convegno

LA NUOVA LEGGE SULLA MEDIAZIONE/CONCILIAZIONE

Questioni pratiche in materia di locazione e condominio

Piacenza – Sala Convegni Banca di Piacenza Via 1º Maggio 37

> Sabato 19 giugno 2010 ore 9,30-13,30

L'ingresso è libero fino ad esaurimento dei posti disponibili – Preannunciare la propria presenza ai numeri 06.6793489 o 0523.542356.

Il programma dettagliato del Convegno è pubblicato sui siti www.confedilizia.it e www.bancadipiacenza.it. Su entrambi i siti è indicato come arrivare alla Sala Convegni (ampio parcheggio nelle vicinanze).

NUOVI MESTIERI

Dagli Usa nuove prospettive per vendere o affittare gli immobili

Lo stallo del mercato immobiliare è, oramai, ai più una vicenda nota. Gli analisti si sbizzarriscono su valutazioni del passato, osservazioni sul presente e previsioni per il futuro. Spesso però gli immobili, posti in vendita o in locazione, restano per mesi e mesi sul mercato senza che si arrivi ad alcuna transazione. Da qualche tempo, anche in Italia, si è affacciata la figura dell'home stager, un professionista che, con interventi di maquillage mirati all'interno dell'immobile, prova a rendere lo stesso più appetibile ai potenziali acquirenti o conduttori.

Al fine di diffondere su tutto il territorio nazionale questa figura professionale, già da anni operativa oltreoceano, l'associazione italiana Staged Homes svolge corsi di formazione.

Per info: www.stagedhomes.it.

Pipistrelli anti-zanzare

Con l'arrivo del clima più caldo, torna il problema delle zanzare. E' utile allora ricordare che i pipistrelli sono dei preziosi alleati contro questi ed altri fastidiosi insetti. Tanto che si è affermata la prassi di "allevare" questi animali nelle città, in prossimità delle case e nell'ambito di "bat box" (letteralmente: scatole per pipistrelli), proprio per trarre benefici dalla loro caratteristica di cacciatori di insetti.

Per avere maggiori informazioni sia sulle caratteristiche dei pipistrelli sia sulle "bat box" e sulla loro vendita, è possibile collegarsi al sito del Museo di storia naturale dell'Università di Firenze, consultando la seguente pagina: http://www.msn.unifi.it/CM pro-v-p-468.html

Confedilizia in tv sul fotovoltaico

La Confedilizia ha illustrato le opportunità del fotovoltaico per i proprietari di casa nel corso di una puntata di "Dieci minuti di...", andata in onda su Rai 3.

Alla trasmissione – che può essere vista collegandosi al sito Internet confederale – hanno preso parte l'avv. Pier Paolo Bosso, che segue il tema del fotovoltaico a livello nazionale per incarico della Presidenza, e il dott. Antonio Nucera, dell'Ufficio Studi della Confederazione

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



"Norme" Uni...

L'Uni definisce le proprie indicazioni, norme. Per questo esse vengono, spesse volte, di per sé considerate cogenti, come se si trattasse di norme di legge. Così non è, invece, a meno che per esse non abbia operato un particolare procedimento di recepimento oppure che ad esse faccia rinvio un preciso disposto di legge o, comunque, un provvedimento avente forza di legge.

Anche nella recente sentenza n. 5413 dell'1.4.'10, con la quale è stato annullato – su ricorso, com'è noto, della Confedilizia – il decreto del Ministro dello sviluppo economico del 25.7.'09 che imponeva una (inutile) verifica straordinaria degli ascensori, il Tar del Lazio ha precisato che l'Uni è "una associazione privata", e ha definito quanto da essa emanato "libere determinazioni", testualmente (ed esattamente).

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Liberalizzazione edilizia

Al momento di licenziare in tipografia il presente numero del notiziario, registriamo che la norma di liberalizzazione edilizia varata dal Governo (cfr. *Cn* apr. '10) è stata dal Parlamento notevolmente migliorata in senso liberale anche in adesione a suggerimenti formulati dalla nostra Organizzazione.

Ne riferiremo ampiamente allorché il testo della norma diverrà definitivo, con la conversione in legge del decretolegge.

Giancarlo Galan all'Agricoltura

Giancarlo Galan è il nuovo ministro dell'Agricoltura.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso le più vive congratulazioni ed i migliori auguri.

Karrer presidente Consiglio LL.PP.

Francesco Karrer è il nuovo presidente del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici.

Felicitazioni dalla Confedilizia.

Ascensori, dall'UIPI vive congratulazioni

Il Presidente dell'UIPI-Unione internazionale de la propriété immobilière, il greco Stratos Paradias, ha espresso al Presidente confederale le vive congratulazioni dell'organizzazione internazionale (nella quale, com'è noto, l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia) per il "grande successo" ottenuto con l'annullamento del decreto ascensori (Cn aprile). "Questo grande risultato - ha scritto il Presidente internazionale – è un esempio per tutti noi e dà forza ed incoraggia anche l'UIPI ed i suoi aderenti a portare avanti tutte le iniziative possibili, nonché ad avere la relativa forza ed il conseguente coraggio, per ostacolare chi vuole fare i propri business ad esclusivo nostro carico".

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia



La responsabilità nel trust

L'amplissima rassegna di saggi su *Il trustee nella gestione dei patrimoni*, opera di una trentina di studiosi coordinati da Duccio Zanchi, affronta i problemi relativi alla responsabilità e alla gestione nei diversi tipi di trust. Il volume, arricchito da un cd rom con ampio materiale di consultazione, è pubblicato da Giappichelli ed. (present. di Cesare Massimo Bianca, pp. XXVI + 884).

Abbiamo fatto saltare al Tar la consegna del Catasto ai Comuni

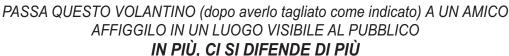
Abbiamo fatto saltare al Tar un'inutile verifica straordinaria per gli ascensori

QUALCUNO CHE ABBIA UNA CASA NON SENTE ANCORA L'IMPERATIVO MORALE DI ISCRIVERSI ALLA CONFEDILIZIA?



Quando serve, c'è

Per saperne di più: www.confedilizia.it







Annullamento Dpcm Catasto ai Comuni

Il Tar del Lazio ha accolto (per la seconda volta) 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.

Nel merito, la Confedilizia ha sempre sostenuto una sola cosa: che i Comuni non possono, senza alcun controllo da parte dello Stato, definire gli estimi dei singoli immobili, stabilendo così da sé soli la base imponibile dell'Ici oltre che le sue aliquote. E questo è proprio quanto ha affermato, ancora una volta, il Tar del Lazio.

L'accoglimento da parte del Tar di quanto prospettato dalla Confedilizia e l'annullamento conseguente del Dpcm, rendono lo stesso inapplicabile e impongono al Governo di riscriverlo. Ora la materia deve essere interamente ripensata alla luce di una decisione che ha fissato con nettezza alcuni principii fondamentali in materia di unitarietà del sistema catastale e di rigorosità dei controlli sulle funzioni svolte.

Ma il Governo non può – e non deve – limitarsi a correggere l'illegittimità riscontrata dai giudici. Deve invece 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 aggravi 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.

CATASTO AI COMUNI LE TAPPE DELLA VICENDA PROCESSUALE DEL DPCM 14.6.2007 SUL DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI				
14 giugno 2007	Decreto Prodi che attribuisce ai Comuni le funzioni catastali			
15 maggio 2008	Annullamento del Decreto da parte del Tar Lazio su ricorso della Confedilizia			
7 aprile 2009	Rinvio della questione al Tar Lazio da parte del Consiglio di Stato per consentire l'intervento dell'Anci nel giudizio			
19 marzo 2010	Nuova sentenza del Tar Lazio di annullamento del Dpcm Prodi			

Annullamento decreto ascensori

Il Tar del Lazio, accogliendo un ricorso della Confedilizia, ha annullato il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 23 luglio del 2009 che imponeva una verifica straordinaria degli ascensori installati e messi in esercizio prima del 1999, dichiarando il provvedimento "illegittimo sotto tutti i profili".

La sentenza del Tar del Lazio è immediatamente esecutiva. Condòmini e proprietari di casa interessati non sono quindi più tenuti a richiedere la verifica straordinaria imposta dal decreto, che avrebbe causato forti spese agli stessi, calcolate da una società del settore ascensori in 6 miliardi di euro.

La sentenza sottolinea che il decreto "impone ai privati proprietari pesanti prestazioni personali e patrimoniali al di fuori di qualsiasi prescrizione legislativa e soprattutto lascia ampio spazio nella loro individuazione ad una associazione privata (l'UNI), alle cui libere determinazioni, assunte nel tempo e finalizzate ad un continuo adeguamento delle tecniche di valutazione dei rischi degli impianti, da essa imposte, dipende la loro progressiva quantificazione e i vantaggi economici che l'associazione ne ricava".

La riprova della "anomala e ingiustificata posizione di vantaggio che ad essa si è ritenuto di assicurare, in danno dei proprietari – sottolinea anche la sentenza – è già nell'obbligo fatto ai privati proprietari di acquisire, ad un prezzo esoso, limitatamente ad una sola copia del cartaceo recante il testo delle norme tecniche da osservare ed «ad esclusivo uso del cliente», la licenza da parte dell'UNI ad utilizzare la normativa tecnica da essa predisposta, di cui è ritenuta proprietaria e che per questa ragione non è pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, come sarebbe doveroso per ogni normativa che alla collettività si impone di applicare".

La sentenza evidenzia, ancora, che "l'ordinamento vigente già impone ai proprietari di immobili dotati di ascensori due verifiche annuali e una straordinaria ad opera di tecnici specializzati ed autorizzati, con i relativi costi di non limitato livello".

Per effetto del decreto impugnato, "a detto sistema, niente affatto abrogato ma tuttora vigente e cogente – sottolinea la sentenza – ora se ne sovrappone un altro motivato con riferimento alla migliore qualità che garantirebbero le tecniche UNI, come se la loro applicazione non potesse essere imposta ai tecnici che effettuano i primi controlli". In sostanza – evidenzia la sentenza – "si mantiene in piedi un sistema, della cui efficacia si dubita, ma che obbliga i suoi operatori a segnalare immediatamente eventuali difetti dell'ascensore ai relativi proprietari perché provvedano ad eliminarli, e ad esso se ne sovrappone un altro, che introduce un'ulteriore verifica. Il primo controllore è controllato dal secondo, senza che sia neppure stabilito, in caso di esiti diversi, a quale dei due i privati proprietari devono conformarsi".

La sentenza è stata emessa in un procedimento nel quale la Confedilizia è stata difesa dal prof. Vittorio Angiolini dell'Università di Milano e nel quale è intervenuta a sostegno del ricorso l'associazione consumatori Assoutenti.







Associazione sindacale datori di lavoro domestico (aderente alla Confedilizia)

Vacanze estive

In vista delle vacanze estive, è utile rammentare che l'art. 18 del vigente Ccnl del settore domestico prevede il diritto, per ogni lavoratore, di godere di un periodo di ferie di 26 giorni lavorativi, "indipendentemente dalla durata dell'orario di lavoro", purché concordato con il datore di lavoro, che dovrà tenere conto delle proprie e delle altrui esigenze.

Il diritto alle ferie è irrinunciabile e le stesse potranno essere godute, frazionandole in non più di due periodi all'anno purché, come già detto, vi sia l'accordo di entrambe le parti. Questo vuol dire che per fruire delle ferie in modo frazionato (e cioè una parte nel periodo pasquale o natalizio e la restante parte in quello estivo), il lavoratore deve sempre accordarsi con il proprio datore di lavoro, dandogli così modo di organizzarsi per colmare la temporanea assenza del collaboratore familiare. Il Contratto collettivo, inoltre, prevede la possibilità che i lavoratori di cittadinanza non italiana - su richiesta degli stessi e sempre previo accordo col datore di lavoro - possano cumulare le ferie per non più di un biennio e poi goderle tutte insieme. A maggior ragione in quest'ultimo caso (in cui l'assenza del lavoratore si protrae per quasi due mesi) il datore di lavoro ha il diritto di acconsentire o meno alla richiesta del proprio collaboratore.

Cassazione: obbligo di versamento contributivo anche per il lavoratore extracomunitario irregolare

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 7380 del 26.3.'10, ha stabilito che l'obbligo contributivo è una conseguenza automatica dell'obbligo retributivo. Per stabilire se tale obbligo sussista, bisogna quindi verificare se al lavoratore irregolarmente presente sul territorio nazionale spetti la retribuzione. In effetti il contratto di lavoro stipulato con un irregolare è un contratto in violazione di legge, ma tale illegittimità non comporta il mancato diritto alla retribuzione. Infatti, ai sensi dell'art. 2126 del codice civile, "la nullità o l'annullamento del contratto non produce effetto per il periodo in cui il rapporto ha avuto esecuzione, salvo che la nullità derivi dall'illiceità dell'oggetto o della causa. Se il lavoro è stato prestato con violazione di norme poste a tutela del prestatore di lavoro, questi ha in ogni caso diritto alla retribuzione". Nella fattispecie in esame l'ille-gittimità del contratto deriva dalla mancanza del permesso di soggiorno e non attiene né alla sua causa e né al suo oggetto; e il mancato rispetto della normativa sull'immigrazione è una violazione delle norme poste a tutela del lavoratore. Proprio per questo, la Corte ha affermato che il pagamento dei contributi è un obbligo derivante dal rapporto lavorativo e non può configurarsi come una sanzione.

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Candidati Assemblea ADSI

E' confermata per il 4 e 5 giugno, a Bologna, l'Assemblea dell'AD-SI. Il Consiglio direttivo eleggerà poi nel proprio seno il nuovo Presidente dell'Associazione (non avendo il prof. Aldo Pezzana dato la propria disponibilità per una riconferma nella carica).

Per il nuovo Consiglio direttivo, ecco i candidati proposti dal Consiglio uscente e dalle Sezioni: 1) Ippolito Bevilacqua Ariosti (Sezione Emilia-Romagna), 2) Luciano Filippo (Lupo) Bracci (Consiglio Direttivo), 3) Ippolito Calvi di Bergolo (Consiglio Direttivo), 4) Prospero Colonna (Sezione Lazio) 5) Pietro Consiglio (Sezione Puglia), 6) Pietro del Bono (Sezione Lombardia), 7) Nicola Leone de Renzis Sonnino (Sezione Toscana) 8) Marina Deserti (Sezione Emilia-Romagna), 9) Giacomo de Vito Piscicelli Taeggi (Sezione Lombardia), 10) Isabella Lagomarsino (Sezione Liguria), 11) Carlo Marenco di Santarosa (Sezione Piemonte), 12) Lorenzo Niccolini di Camugliano (Sezione Toscana), 13) Carlo Odescalchi (Sezione Lazio), 14) Teresa Scotti d'Albertis (Sezione Liguria), 15) Marco Solari (Sezione Umbria), 16) Emanuela Varano Pinzari (Consiglio Direttivo).

Sempre per il nuovo Consiglio direttivo, ecco invece i candidati proposti dai Soci: 1) Gaddo della Gherardesca (Sezione Toscana), 2) Benedetto Origo (Sezione Toscana).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

Aderente alla Confedilizia

Audizione in Senato

La Fidaldo è stata "audita" – insieme ad altre Organizzazioni datoriali e dei lavoratori (cfr. altro articolo su questo notiziario) – dalla Commissione lavoro e previdenza sociale del Senato in merito alle forme pensionistiche complementari.

La Federazione – rappresentata dalla dott.ssa Teresa Benvenuto – ha evidenziato le peculiarità che contraddistinguono il lavoro domestico dagli atri comparti ed ha sottolineato la non opportunità di estendere l'obbligatorietà del sistema della previdenza complementare al rapporto di lavoro domestico in quanto questo comporterebe un rilevante aggravio degli oneri sia per il datore di lavoro, che non è un'impresa, sia per il lavoratore, che, oltretutto, difficilmente riuscirebbe a riscuoterne i proventi.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Mancato pagamento canone

"Nuova Proprietà fondiaria" (n. 13/10) pubblica un completo studio di Silvia Pagliazzo dal titolo "Mancato pagamento del canone d'affitto". Sommario: "La morosità dell'affittuario costituisce grave inadempimento ai fini della risoluzione in caso di mora di almeno un'annualità".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Entro il 30 giugno il Quadro AC

Il 30 giugno è l'ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio in carica al 31.12.'09 – del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2010 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Le istruzione dell'Agenzia delle entrate precisano che tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condominii, supercondominii, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Non devono essere comunicati:

- i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- i dati, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'Iva gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore;
- i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2009 (entro il 2.8.'09).

Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio, i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri. In presenza di più condominii amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio. In ogni caso, tutti i quadri compilati, sia che attengano a uno o più condominii, devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.", con un'unica numerazione progressiva.

Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del Mod. 730/2010, il quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del Mod. Unico 2010 con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.







(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Arriva il Ccnl per i mediatori creditizi

Arriva il primo Contratto nazionale per i mediatori creditizi italiani grazie all'accordo tra la Fiaip e le parti sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil.

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro di primo livello per mediatori creditizi, siglato a Roma, regola per la prima volta in Italia l'attività e le mansioni svolte dagli operatori di settore e dalle imprese della mediazione creditizia, strutture che operano a stretto contatto con il sistema bancario nazionale nel settore del terziario e del credito.

La Fiaip e le Organizzazioni sindacali dei lavoratori, in relazione alle recenti innovazioni apportate alle attività inerenti la mediazione creditizia, hanno concordato come le attività sviluppate dai mediatori abbiano raggiunto qualità e specificità imprenditoriali. "Era ormai opportuno – ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip – che anche i dipendenti dei mediatori creditizi potessero utilizzare un Ccnl *ad hoc* invece dell'*omnibus* del settore terziario".

Nel Contratto sono state, fra l'altro, elaborate e definite apposite declaratorie mansionali suddivise per livelli retributivi a garanzia dei lavoratori e delle imprese che operano nel settore. L'accordo siglato con le parti sociali prevede anche la creazione di particolari profili professionali per l'apprendistato professionalizzante ed i piani formativi per la formazione degli apprendisti. Si crea così l'apprendistato professionalizzante specifico per le qualifiche professionali dei mediatori creditizi. Il tutto verrà reso immediatamente applicabile presso tutte le realtà della mediazione creditizia che applicano od applicheranno il Ccnl Fiaip.

"Con questo Contratto collettivo nazionale di lavoro – ha dichiarato Samuele Lupidii, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega alla mediazione creditizia – forniamo ai nostri associati un ulteriore strumento che utilizzeranno le imprese della mediazione creditizia. Per la Fiaip è un motivo di orgoglio l'essere, anche in questo caso, la prima Associazione di Categoria italiana a fornire un Ccnl di primo livello nel settore".

Seconde case, la vera leva per la crescita e lo sviluppo del mercato turistico in Italia

"E' necessario un approccio innovativo e moderno che faccia crescere il turismo per recuperare il *gap* con gli altri Paesi europei. Solo attraverso l'ampliamento e l'integrazione dell'offerta di ricettività con le seconde case, nel nostro Paese sarà possibile rimettere in moto il sistema turistico nazionale".

Così Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, parlando agli esponenti istituzionali e alla platea di operatori italiani e stranieri che operano nel *real estate*, nei fondi immobiliari e nell'intermediazione immobiliare, presenti a Venezia alla Conferenza di inaugurazione di Tre-Tourism real estate, la prima Expo-Conference del settore immobiliare turistico.

"Oggi – ha detto ancora Righi – è necessario riflettere nel complesso su nuovi provvedimenti a 360 gradi per il settore del turismo, che tengano conto di chi è quotidianamente in contatto con le famiglie italiane e gli investitori stranieri. In quest'ottica è bene che il Governo ripensi ad una tassazione separata per i redditi da locazione per le seconde case". Il Presidente della Fiaip ha inoltre evidenziato come in Italia siano presenti tre milioni di seconde case, gestite per il 70% da agenzie immobiliari, che non fanno ancora parte della filiera del turismo. "La Fiaip – ha concluso Righi – lavorerà nei prossimi mesi per rilanciare quest'ipotesi di integrazione per la ricettività della filiera, allo scopo di favorire l'*incoming* turistico del Belpaese".



Associazione multiproprietari italiani Confedilizia

Il contratto deve contenere l'effettiva misura della quota

Il contratto preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà deve contenere l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 del codice civile.

Questo il principio espresso dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 6352 del 16.3.2010.



Coordinamento Trusts Immobiliari Confedilizia

Intervista a Moja sul Sole 24 Ore

Il Presidente di Assotrusts, Moja, è stato intervistato dal *Sole 24 Ore*, inserto *Plus 24*, a proposito di normative sul segreto bancario.

"Dal 2002 a oggi – ha detto fra l'altro Moja – il segreto bancario è pressoché scomparso, grazie al processo di diffusione degli standard internazionali sulla trasparenza finanziaria e le normative antiriciclaggio. Le regole di comportamento valgono non solo per tutte le banche, ma anche per i professionisti, come i notai, gli avvocati, i commercialisti. Dal 2006 in Italia tutti gli ordini e i soggetti professionali, ad esempio, hanno l'obbligo di identificazione della clientela. Ma se la segretezza è scomparsa, esiste la riservatezza. L'utilizzo di informazioni non ricevute attraverso procedure legalmente valide è una questione assai difficile, che va valutata caso per caso in base al principio di specialità che vige nel diritto internazionale. Se una informazione è rilasciata solo in ambito amministrativo, ad esempio, non può essere utilizzata in quello penale. Ma questa è la teoria: nella realtà questo principio è stato violato più volte dagli Stati. E' necessario che i clienti bancari sappiano che lo scambio di informazioni fiscali tra Stati continuerà a crescere e si giungerà, nel giro di pochi anni, alla piena trasparenza finanziaria. Esistono banche e anche paesi che millantano, per motivi commerciali, una impenetrabilità che, alla prova dei fatti, non esiste".



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consumatori davanti al Tar del Lazio contro il decreto Bondi sull'equo compenso

Assoutenti – unitamente alle altre associazioni di consumatori Altroconsumo, Cittadinanzattiva, Adiconsum e Movimento Difesa del Cittadino – ha chiesto al Tar del Lazio l'annullamento del decreto Bondi sull'equo compenso, che carica un sovrapprezzo per copia privata su tutti i prodotti tecnologici con memoria.

"Il sovrapprezzo imposto ai consumatori dal decreto Bondi per il famigerato equo compenso per copia privata su cellulari, decoder, console per videogiochi, oltre che su cd, dvd, vergini e masterizzatori – affermano le associazioni – è iniquo e poco trasparente. Gli effetti nefasti del decreto sono quelli di pesare sulle tasche dei consumatori, fornire alla Siae il beneficio gratuito di somme complessive notevoli e essere un freno concreto allo sviluppo delle tecnologie e del mercato dei contenuti digitali nel nostro Paese".

Le associazioni denunciano infatti che il provvedimento si tradurrà in una tassazione indiretta per i consumatori: chi acquisterà un cellulare pagherà 90 centesimi in più; per un decoder si va da 6,44 a 28,98 euro in più a seconda dell'ampiezza della memoria. Questo ricarico si avrà per tutti gli altri dispositivi, anche se non saranno mai utilizzati per fare copie private di opere dell'ingegno protette dal diritto d'autore. La misura – sottolineano le associazioni – "è un vero e proprio aiuto di Stato, una tassa iniqua che vessa ancora una volta l'anello debole della catena, i consumatori".



ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Sportello telefonico sul Piano famiglie e circolari dell'Abi

Da quando è stato attivato (cfr. *Cn* febb. '10), lo Sportello telefonico della Confcasalinghe ha ricevuto numerose telefonate da persone che chiedevano informazioni sulla moratoria dei mutui per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Il cosiddetto Piano famiglie ha infatti suscitato molto interesse e – come accade per tutte le novità – sono sorti molti dubbi e perplessità sulla sua corretta applicazione. Proprio per questo l'Associazione bancaria italiana (Abi) ha emanato negli ultimi tre mesi due specifiche circolari nelle quali viene fornita risposta alle domande più frequenti. Il testo di entrambe le circolari è presente sul sito dell'Abi.







COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Cervelli in fuga e Ici

Sono stati spesi fiumi di inchiostro, su tutti i principali quotidiani nazionali, per raccontare l'emorragia verso l'estero di capaci persone italiane. Ad alimentare il fenomeno possono contribuire anche taluni atteggiamenti che non senza ragione vengono ritenuti vessatori verso i residenti all'estero.

Un esempio di tale tendenza si registra in tema di Ici. Con la Risoluzione n. 1 del 4.3.'09, il Ministero dell'economia e delle finanze – interpretando la normativa che ha introdotto l'esenzione dall'Ici per l'abitazione principale (escluse le unità immobiliari delle categorie A/1, A/8 e A7) – ha ritenuto non applicabile l'esenzione in parola alle unità immobiliari possedute dagli italiani all'estero, nonostante l'abitazione degli italiani residenti all'estero sia assimilata all'abitazione principale ai fini della detrazione di base.

Al fine di rimuovere la confusione generata tra gli emigrati italiani residenti all'estero, il senatore D'Alia (Udc), ha presentato come primo firmatario un disegno di legge che prevede espressamente l'esenzione dall'Ici prima casa anche per l'unità immobiliare, non locata, posseduta in Italia da cittadini italiani iscritti all'Aire (Anagrafe degli italiani residenti all'estero). Ciò, anche per fare in modo che i "cervelli in fuga" dall'Italia possano, almeno, conservare un legame con la propria terra di origine e, forse, rientrare.



Union Internationale de la Propriete Immobiliere (Componente per l'Italia: Confedilizia)

L'Uipi al Parlamento europeo

Una delegazione dell'UipiI, presieduta dal Presidente Paradias, è stata ricevuta dalla Commissione per le petizioni del Parlamento europeo, nell'ambito della presentazione di uno studio, svolto dalla Direzione generale per le politiche interne del Parlamento medesimo, in merito alla tematiche della proprietà privata.

La delegazione Uipi ha richiamato l'attenzione della Commissione presieduta dall'on. Mazzoni (Ppe) su alcuni principi ed alcuni diritti che, nonostante siano inseriti nella "Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo"), ancora oggi faticano a trovare un'adeguata tutela a livello nazionale ed internazionale. Principi tutti - tra questi il diritto della proprietà privata intesa quale libertà fondamentale dell'individuo - assorbiti nel Trattato di Lisbona.

Il dott. Pirkmajer, coordinatore del gruppo di lavoro dell'Uipi sul tema, ha evidenziato che ci sono ancora Paesi dove i diritti di proprietà non sono pienamente rispettati e, in molti Paesi, vengono violati sia direttamente, tramite espropri senza adeguate compensazioni, sia indirettamente, attraverso l'elevata tassazione, la legislazione vincolistica sulle locazioni, le radicali regolamentazioni in materia ambientale.

Per maggiori informazioni sull'argomento è possibile consultare il sito del Parlamento europeo all'indirizzo: www.europarl.europa.eu.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Interessanti pubblicazioni sul sito della Direzione generale degli archivi

Ecco i titoli di alcune pubblicazioni che – insieme con tante altre – possono essere scaricate gratuitamente dal sito della Direzione generale degli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali (www.archivi.beniculturali.it): «Documenti turchi» dell'Archivio di Stato di Venezia. Inventario della miscellanea, a cura di Maria Pia Pedani Fabris, con l'edizione dei regesti di Alessio Bombaci, Roma 1994, pp. LXXII,698, tavv. 6; Fra Toscana e Boemia. Le carte di Ferdinando III e di Leopoldo II nell'Archivio centrale dello Stato di Praga , a cura di Stefano Vitali e Carlo Vivoli, Roma 1999, pp. XXII, 358, ill; Guida degli Archivi capitolari d'Italia, I, a cura di Salvatore Palese, Emanuele Boaga, Francesco De Luca, Lorella Ingrosso, Roma 2006, pp. 206; Archivio Luigi Brasca. Inventa-rio, a cura di Gabriella Fumagalli e Annalisa Zaccarelli, Roma 2001, pp. 390; ARCHIVIO CENTRALE DELLO STATO, Fonti per la storia della malaria in Italia. Repertorio a cura di Floriano Boccini, Erminia Ciccozzi, Mariapina Di Simone, Nella Eramo, saggio introduttivo di Maura Piccialuti, Roma 2005, tomi 2, pp. LX, 582.



BERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegni a Venezia e a Prato

Si sono svolti nelle scorse settimane – a Venezia Mestre e a Prato – due convegni organizzati da Gesticond.

Il primo convegno – dal titolo "Riqualificazione energetica degli edifici" – ha affrontato le tante tematiche che ruotano attorno alla questione del risparmio energetico: dagli obblighi di certificazione energetica alle opportunità offerte dalle energie rinnovabili (a partire dai pannelli fotovoltaici, con i connessi problemi di tipo condominiale); dalle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di risparmio al ruolo dell'amministratore.

Il secondo convegno – intitolato "Il calore dei soldi", scherzosamente parafrasando il titolo di un noto film di qualche anno fa – ha visto affiancare all'esame delle questioni relative al risparmio energetico quelle concernenti la tutela dell'ambiente, con contributi tecnici di esperti del settore.

A entrambi gli eventi hanno preso parte – fra gli altri – il Presidente di Gesticond, geom. Diego Russello, e il Presidente del Centro Studi e Formazione dell'Associazione, avv. Vincenzo Nasini.



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

L'Anbba adotta il "Regolamento di alloggio" dei B&B nazionale

L'Anbba ha deciso di consigliare ai Bed & Breakfast associati di utilizzare il "Regolamento di alloggio" elaborato dalla Commissione nazionale sui contratti tipo e le clausole inique, che vede tra i suoi membri l'Anbba stessa e rappresentanti istituzionali quali l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, il Ministero dello sviluppo economico e Unioncamere. Il Regolamento, redatto in quattro lingue (italiano, francese, inglese e tedesco), va compilato negli appositi spazi lasciati liberi e può essere messo a disposizione del cliente al momento della prenotazione, ma anche affisso in luoghi visibili della struttura o pubblicato sui siti internet dei B&B interessati. Per avere valore tra le parti contraenti (B&B ed ospite), esso deve essere compilato, approvato e sottoscritto dalle stesse.

"Tutte le strutture affiliate Anbba sul territorio nazionale – ha evidenziato il Presidente, Stefano Calandra – potranno esporre questo regolamento atto a definire in maniera chiara ed inequivocabile i rapporti tra gestore ed ospite, sin dal momento della prenotazione, a scanso di eventuali spiacevoli incomprensioni e nell'ottica dello sforzo costante dell'Anbba teso al miglioramento qualitativo del servizio offerto".







IMPORTANTE

Entro il 16 giugno l'acconto Ici. Calcolo on line sul sito Confedilizia

Entro mercoledì 16 giugno – salvo differenti termini stabiliti dal Comune di competenza – deve essere versata la prima rata (in acconto) dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2010.

Dal 2008 – come noto – è prevista l'esclusione dall'Ici delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale (nonché di quelle ad essa assimilate), ma restano soggette all'imposta – anche se adibite ad abitazione principale – le unità immobiliari di categoria catastale A/1 ("Abitazioni di tipo signorile"), A/8 ("Abitazioni in ville") e A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"). Ad essere soggetti all'imposta sono poi tutti gli immobili abitativi diversi da quelli adibiti ad abitazione principale (concessi in locazione, utilizzati come "seconde case" ecc.) nonché tutti gli immobili non abitativi (uffici, negozi ecc.).

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

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

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

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità e ordinanza di sgombero

"In tema di locazioni ad uso diverso da quello abitativo, la funzione dell'indennità dovuta dal locatore al conduttore per la perdita dell'avviamento commerciale è quella di riequilibrare la posizione delle parti, onde evitare che il locatore possa realizzare un arricchimento senza causa per effetto dell'incremento di valore dell'immobile dovuto all'attività del conduttore. Ne consegue che tale funzione riequilibratrice viene meno quando il rapporto di locazione cessi per effetto di un provvedimento autoritativo della P.A. che determini l'inutilizzabilità sine die> del bene locato (nella specie, ordinanza di sgombero a causa del pericolo di crollo), con la conseguenza che, in tale ultima ipotesi, non è dovuta la suddetta indennità, a meno che il conduttore non deduca e dimostri che l'immobile, venuta meno la causa di inutilizzabilità, sia tornato ad essere suscettibile di sfruttamento commerciale". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 22810/'09, inedita).

Indennità e azione esecutiva

"La corresponsione dell'indennità di avviamento, di cui all'art. 34 della legge n. 392 del 1978, costituisce una condizione di procedibilità dell'azione esecutiva di rilascio di immobile adibito ad uso diverso e, pertanto, l'avvenuta offerta di tale indennità rende procedibile l'esecuzione del provvedimento di rilascio". Ne consegue - ha detto la Cassazione (sent. n. 18899/'09, inedita) - che "il ritiro da parte del locatore, successivamente all'esecuzione coattiva del rilascio dell'immobile, della somma offerta, rifiutata dal conduttore e depositata a disposizione di questi, non è idoneo a rendere insussistente la pretesa esecutiva al momento della proposizione dell'opposizione all'esecuzione".

Locatore e danni causati dal conduttore

"Il proprietario di un immobile concesso in locazione non può essere chiamato a rispondere, ex art. 2051 cod. civ., dei danni a terzi causati da macchinari utilizzati dal conduttore, quando non abbia avuto alcuna possibilità concreta di controllo sull'uso di essi, non potendo detta responsabilità sorgere per il solo fatto che il proprietario medesimo ometta di rivolgere al conduttore formale diffida ad adottare gli interventi del caso al fine di impedire il verificarsi di danni a terzi, giacchè essi costituirebbero atti inidonei ad incidere sul funzionamento della cosa dannosa". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18188/'09, inedita) in una fattispecie nella quale ha cassato la decisione la quale aveva affermato la responsabilità del proprietario di un immobile adibito ad officina, per i danni causati a terzi dall'impianto di espulsione dei gas utilizzato dal conduttore e gestore dell'officina stessa.

Senza rilascio, niente indennità

"Perchè sorga il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392 occorre che vi sia il rilascio dell'immobile locato, il quale è il fatto causativo della perdita dell'avviamento; ne consegue che se alla cessazione del rapporto locatizio non si accompagna il rilascio del locale e quindi l'attività economica ivi svolta continua ad esservi esercitata, non vi può essere perdita di avviamento e quindi pregiudizio economico da compensare, sia pure con quel particolare meccanismo automatico introdotto dalla suddetta norma della L. n. 392 del 1978". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 23558/'09, inedita) in una fattispecie nella quale il conduttore era rimasto nella detenzione dell'immobile pur dopo la scadenza del contratto, e solo a distanza di mesi aveva ceduto la propria azienda ad un terzo, dal quale aveva ricevuto un prezzo dichiarato dalle parti comprensivo anche dell'avviamento commerciale.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONSORZI DI BONIFICA

Ecco dove non si paga il contributo

I Consorzi di bonifica sono soliti esaltare il proprio ruolo, rimarcandone, da un lato, l'insostituibilità e, dall'altro, la necessaria copertura contributiva da parte dei consorziati (che tali sono per obbligo), insistendo in particolare sui benefici che sarebbero tratti dai contribuenti urbani. Uno sguardo alla situazione delle varie Regioni permette di smentire l'assunto.

Se, infatti, in alcune Regioni (Emilia-Romagna e Toscana in primo luogo), la politica dei Consorzi è consistita nell'ampliare la base contributiva, dalle colline alle isole, dalle montagne alle città, in altre il legislatore regionale ha prestato attenzione alle insoddisfazioni dei proprietari, stanchi delle incessanti pretese dei Consorzi. Ecco, dunque, la disposizione chiarissima contenuta nella legge regionale n. 6/'08 della Sardegna, che individua il beneficio di bonifica "nel vantaggio diretto e specifico tratto dall'immobile in ragione delle opere e degli impianti inerenti la rete consortile di distribuzione dell'acqua a uso irriguo". Dunque, si paga soltanto per l'irriguo: ciò significa che ad una fornitura corrisponde un canone, come avviene per la luce elettrica, il gas, il telefono. Chi non usa il telefono, non è tenuto a pagare un contributo per beneficio telefonico alle società esercenti il servizio. Similmente, chi non riceve acqua dal Consorzio non è tenuto ad alcun pagamento, in Sardegna.

Il **Veneto** ha scelto la strada di ridurre drasticamente la platea dei pagatori. Secondo la l.r. n. 12/'09, infatti, "Non sono tenuti al pagamento del contributo consortile i contribuenti che risultano iscritti al catasto del consorzio per uno o più immobili censiti al catasto urbano con contribuenza di importo fino ad almeno 16,53 euro, calcolato come sommatoria di quanto dovuto per ciascun immobile." Provvede anno per anno la fiscalità generale a finanziare i Consorzi: "La Giunta regionale concede ai consorzi di bonifica un finanziamento annuale nel limite massimo della minore contribuzione consortile"

La Puglia ha sospeso, con la propria l.r. n. 8/'06, il pagamento dei contributi, provvedendo ad erogare finanziamenti ai Consorzi, nattesa della "riclassificazione dei piani di contribuenza e dell'attivazione dei relativi ruoli".

La Regione Marche ha cassato la contribuenza urbana, dettando, con la deliberazione di Giunta regionale n. 1749'00, le direttive per l'adeguamento dei piani di classifica degli immobili. Sono state escluse le aree urbane dal beneficio e dunque dal pagamento.

Un'irrazionalità sola, insomma. Si paga o non si paga a seconda di dove si risiede. C'è altro da dire, su questi carrozzoni spremisoldi?





CONSORZI DI BONIFICA

Di fronte alla Commissione tributaria di Terni 4.300 ricorsi contro i contributi consortili

La contestazione nei confronti di contributi emessi illegittimamente dai Consorzi di bonifica sta raggiungendo, in talune zone, livelli che sarebbe adeguato definire popolari. È il caso dell'Umbria, ove di fronte alla Commissione tributaria provinciale di Terni sono "pendenti oltre 4.300 processi" relativi a contestazioni dei contributi consortili. Lo riferisce il *Corriere dell'Umbria* del 6.3.'10, riportando quanto dichiarato dal presidente della Commissione tributaria regionale nel corso dell'inaugurazione dell'anno giudiziario.

Sospesi i contributi, ma andrebbero soppressi

Con un pomposo comunicato il Consorzio di bonifica Auser-Bientina (Lucca), ha segnalato la sospensione dei contributi consortili per le unità immobiliari che subirono, intorno al Natale 2009, danni per l'alluvione. Guarda caso, i Consorzi menano sempre vanto di tutelare i beni immobili dalle calamità. Se, all'evidenza, la natura sconfigge la loro pretesa opera, sarebbe opportuno che i Consorzi non già sospendessero i contributi di bonifica per qualche mese, bensì li sopprimessero, vista la loro conclamata inutilità.

Quattromila ricorsi, e il Consorzio revoca

In Sardegna la legge regionale prevede che il contributo di bonifica sia pagato solo per l'uso irriguo. Il Consorzio di bonifica dell'Oristanese aveva però pensato bene di emettere ruoli per anni già passati (2004-'05, anteriori alle disposizioni regionali limitatrici dell'imposizione al solo consumo di acqua), a carico di tutti i proprietari immobiliari, compresi quanti non hanno un'utenza irrigua. La furbata non ha avuto esito. Infatti le proteste sono state talmente diffuse, superando quota quattromila ricorsi, che il Consorzio ha dovuto revocare la delibera, assicurando altresì il rimborso a chi già avesse pagato.

Tribunale civile di Modena Sez. II, ord. 18 gennaio 2010

Est. Masoni - Villa Igea S.p.a. c. Ambidue

Lavoro subordinato – Controversie individuali – Rito locatizio – Procedimento sommario di cognizione ex art. 702 c.p.c. – Compatibilità - Esclusione

Il procedimento sommario di cognizione *ex* art. 702 *bis* c.p.c. non è compatibile con i procedimenti di cognizione soggetti al rito del lavoro ed, in particolare, con quello locatizio che a quest'ultimo si richiama. (C.p.c., art. 447 bis; c.p.c., art. 702 bis) (1)

(1) A quanto consta, prima pronuncia ad essersi occupata della questione.

PATTI IN DEROGA AGRICOLI

Corte Appello Bologna, sez. agraria – 9.11.2009 Pres. Ranieri – Rel. de Meo

Non potendosi estendere il riesame a punti non compresi neppure per implicito nei termini prospettati dal gravame, il proposto appello deve essere rigettato (1).

(1) La sentenza conferma quella – condivisibile – del Tribunale di Ferrara, Sez. agraria, 21.4.2009, n. 197 (pubblicata per esteso in Arch. Loc. 2009, 576 in riferimento all'indiretto interesse che può avere per i patti in deroga locatizi e di cui avevamo anche su queste colonne dato notizia, per la stessa ragione) che aveva dichiarato la nullità di una clausola pattizia relativa alla durata di un contratto d'affitto (da conseguentemente ricondursi a quella di cui alla normativa imperativamente prevista dalla legge n. 203/82) nel quale la clausola in questione era stata inserita in un contratto che non risultava concluso con l'assistenza di distinte organizzazioni rappresentative degli interessi contrapposti delle parti, essendo state entrambe difese da esponenti della medesima organizzazione professionale e cioè – nel caso di specie – della Federazione provinciale coltivatori diretti.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro					
PORTIERI LETT. A1 974,20					
Portieri Lett. A2	974,20				
Portieri Lett. A3	1.067,76				
PORTIERI LETT. A4 1.067,76					
PORTIERI LETT. A5 974,20					
PORTIERI LETT. A6 1.021,04					
PORTIERI LETT. A7 1.021,04					
Portieri Lett. A8	1.069,59				
Portieri Lett. A9	1.069,59				
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.191,97				
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.133,38				
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.131,42				
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4 1.053,57					
LAVASCALE LETT. B5	993,02				
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore					

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

LAVORATORI LETT. D1. D2. D3	1.131.28
-----------------------------	----------

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

supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.						
Retribuzione conglobata in vigore dall' 1 / 6 / 2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro						
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1 1.755,01						
IMPIEGATI LETT. C2 1.609,70						
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3 1.410,01						
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 1.187,71						
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - 1.015,62						
(AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)						

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2010

Domeniche

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

Luglio	4	11	18	25	
Agosto	1	8	15	22	29
SETTEMBRE	5	12	19	26	
OTTOBRE	3	10	17	24	31
Novembre	7	14	21	28	
DICEMBRE	5	12	19	26	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

.UGLIO				
AGOSTO	15			
SETTEMBRE				
TTOBRE				
NOVEMBRE	1			
DICEMBRE	8	25	26	

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

SPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:
Fondo pensioni 9,19 %

Operai - 38 97% (compreso 0 80% per contributo CA

 Fondo pensioni
 9,19 %

 CASPO
 0,40 %

 Totale
 9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore: Fondo pensioni 9.19 %

Totale 9,59 %

Minimali giornalieri dall' 1/1/2010

PORTIERI 43,79

LAVASCALE 43.79

Minimale orario dall' 1/1/2010
LAVASCALE 6,58

Tecnoborsa, riunione del Comitato tecnico scientifico

Sotto la guida del Presidente Raimondo Soria, si è svolta una riunione del Comitato tecnico-scientifico di Tecnoborsa (l'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha rappresentato la Confedilizia).

In apertura dei lavori, il Presidente ha dato il benvenuto a tre nuove organizzazioni che hanno aderito al Comitato: l'Aiav-Associazione italiana per la gestione e l'analisi del valore; l'E-Valuations-Istituto di estimo e valutazioni; la Fimaa-Federazione italiana mediatori agenti affari. La riunione è stata principalmente incentrata sulla cooperazione con la Commissione Ambiente della Camera dei deputati in ragione dell'indagine conoscitiva, promossa dalla Commissione in parola, sul mercato immobiliare in Italia. Il Comitato tecnico-scientifico si è inoltre soffermato sulla formazione e l'aggiornamento professionale continuo che deve essere offerto agli operatori del settore, proponendo al riguardo, la promozione ed il patrocinio di nuovi corsi di formazione di livello universitario volti al conseguimento di crediti formativi professionali.



Audizione della Confedilizia sulle misure di semplificazione Invio telematico delle comunicazioni di cessione dei fabbricati?

La Confedilizia è stata "audita" dalla Commissione Affari costituzionali della Camera in merito a un disegno di legge del Governo in materia di semplificazioni, di cui è relatore l'on. Andrea Orsini.

Nel corso dell'audizione, il Segretario generale della Confederazione si è soffermato su due norme di più diretto interesse della proprietà immobiliare contenute nel disegno di legge.

La prima delle due disposizioni è quella con la quale si propone di prevedere l'invio esclusivamente per via telematica della comunicazione di cessione di fabbricato prevista dalla normativa antiterrorismo del 1978 e dal Testo unico sugli stranieri del 1998. Al proposito, la Confedilizia ha fatto presente alla Commissione che imporre l'invio telematico della comunicazione in questione comporterebbe notevoli problemi a tutte quelle persone – numerose, secondo le statistiche periodicamente diffuse – che non hanno a disposizione strumenti informatici e alle quali il nuovo obbligo provocherebbe anche un costo in più, dovendosi necessariamente rivolgere a soggetti esterni per potere eseguire l'adempimento.

Sulla seconda disposizione la Confedilizia si è soffermata nonostante la stessa costituisca un "doppione" di una norma già in vigore nel nostro ordinamento, in quanto contenuta in un decreto-legge emanato dal Governo alla fine di marzo. Si tratta della disposizione in materia di interventi abilitativi in edilizia (pubblicata integralmente sul numero di aprile di *Confedilizia notizie*), a proposito della quale è stata ribadita alla Commissione la posizione in merito della Confederazione, espressa anche alle Commissioni che stanno esaminando il decreto-legge ai fini della conversione. Che è quella di richiedere al Parlamento (oltre che al Governo) di fare un atto di coraggio e di trasformare in principii fondamentali – direttamente applicabili in tutta Italia, quindi, a prescindere dalla legislazione regionale – le regole contenute in una disposizione che attualmente, per come è stata scritta, rende invece tali regole derogabili dalle Regioni.

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

16 Giugno 2010 - Mercoledì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

lci

Versamento acconto

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

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

30 Giugno 2010 - Mercoledì

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

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

Ici - Presentazione dichiarazione

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

Presentazione Quadro AC

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - GIUGNO/SETTEMBRE 2010

FERIE

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda che sulla base del vigente Ccnl il lavoro ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati tra le parti.

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

TRENITALIA

Coincidenza: nei treni, dopo almeno 10 minuti

"Ho perso la coincidenza": doglianza e rammarico sono comuni nei viaggiatori dei treni. Sarà tuttavia opportuno sapere che Trenitalia considera coincidenti in una stazione due treni il cui intervallo sia superiore a dieci minuti, con la rilevante eccezione di alcune stazioni, guarda caso le maggiori (Bologna C.le, Firenze S.M.N., Milano C.le, Napoli C.le, Roma T.ni, Torino P.N. e Villa S.G.), per le quali il limite minimo è elevato a ben quindici minuti. Da notare che un tempo, quando la tecnica era molto più arretrata e non esistevano i Frecciarossa, i treni erano considerati coincidenti con un intervallo rispettivamente di cinque e di dieci minuti.

Rimborsi: le Fs tacciono (e alzano il tetto a un'ora)

Nelle stazioni ferroviarie gli annunci sono talvolta così numerosi da riuscire perfino incomprensibili o da non essere recepiti nel loro susseguirsi incessante. Tuttavia, di solito non viene comunicato ai viaggiatori arrivati in ritardo il loro diritto a un parziale rimborso. Un annuncio del genere, da dare sia sul treno sia alla stazione, sarebbe utile ai viaggiatori danneggiati dal ritardo, anche perché molti passeggeri credono che il rimborso spetti ancora quando il ritardo supera la mezz'ora, mentre dal dicembre scorso è necessario che il ritardo superi i 60 minuti.

Premi

Quel che l'economia borghese correttamente applicata non può concedere è di premiare gl'inutili, gl'improduttivi, gl'intenzionati a sbafare.

Sergio Ricossa

IN G.U.

Veicoli storici

Il S.O. n. 55 alla G.U. n. 65 del 19.5.'10 ha pubblicato il Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 19.12.'09 "Disciplina e procedure per l'iscrizione dei veicoli di interesse storico e collezionistico nei registri, nonché per la loro riammissione in circolazione e la revisione periodica".





Ici sui fabbricati rurali, non c'è pace

La vicenda dell'Ici sui fabbricati rurali non trova pace. Le incertezze interpretative sulla questione hanno impegnato a lungo legislatore, giurisprudenza e dottrina, in particolare dopo il cambio di indirizzo operato dalla Corte di cassazione con due sentenze del 2008, con le quali la Suprema Corte aveva sancito che l'iscrizione al Catasto fabbricati di un immobile rurale e la successiva attribuzione allo stesso di un'autonoma rendita catastale rappresentassero presupposti necessari e sufficienti perché tale immobile fosse autonomamente assoggettato a Ici. Fino ad allora, sia la giurisprudenza sia la stessa Amministrazione finanziaria avevano convenuto sul fatto che i fabbricati rurali fossero esclusi dal pagamento dell'imposta.

Convinto di tale ultima impostazione, il legislatore è intervenuto sulla vicenda con una norma di interpretazione autentica (l'art. 23, comma 1-bis, del d.l. 207/'08, come convertito), attraverso la quale ha chiarito (o meglio - deve dirsi alla luce degli ultimi eventi - confidava di aver chiarito) che ai fini Ici «non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel Catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità» previsti dalla legge. Sulla portata di quest'ultima disposizione è sorto il nuovo dilemma interpretativo, che vede confrontarsi, oltre alla dottrina, la Corte di cassazione - con due identiche sentenze a sezioni unite dell'agosto 2009 (nn. 18565 e 18570 del 21.8.'09), cui sono seguite pronunce della Sezione tributaria sia in senso conforme che in senso difforme - e l'Agenzia del territorio, che in una nota del 26.2.'10 confuta punto su punto le argomentazioni della Suprema Corte.

Nelle due sentenze a sezioni unite, la Cassazione ha affermato il principio per cui l'esclusione dall'applicazione dell'Ici sui fabbricati rurali deve ritenersi condizionata al fatto che l'immobile interessato sia stato iscritto nel Catasto fabbricati come rurale. con l'attribuzione di una delle seguenti categorie catastali: la A/6, qualora si tratti di unità abitativa; la D/10, in caso di immobile strumentale alle attività agricole. Per i fabbricati non iscritti in Catasto - aggiunge la Corte-l'assoggettamento all'imposta è condizionato all'accertamento positivamente concluso della sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato previsti dalla legge, che può essere condotto dal giudice tributario investito dalla domanda di rimborso proposta dal contribuente, sul quale grava l'onere di dare prova della sussistenza di tali requisiti.

La tesi della Cassazione viene ora - con la nota citata - contrastata dall'Agenzia del territorio, con una impostazione da ritenersi condivisibile. Se, infatti, una norma (quella, di interpretazione autentica, sopra citata) dispone che sono esclusi dall'Ici i fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità previsti da una specifica disposizione, è a tale specifica disposizione che deve farsi riferimento per stabilire se un immobile possa essere o meno definito come rurale e, di conseguenza, escluso dall'applicazione dell'Ici. E l'art. 9 del d.l. n. 557/'93 (come convertito) enuncia con chiarezza le condizioni che gli immobili - abitativi o strumentali all'esercizio dell'attività agricola – devono soddisfare ai fini del riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali. Condizioni che non utilizzano l'inquadramento catastale quale discrimine ai fini del riconoscimento della ruralità.

Se conforta il fatto che l'Amministrazione finanziaria abbia in questa occasione sposato una tesi più "liberale", non può sottacersi la constatazione che sul fronte del trattamento ai fini Ici dei fabbricati rurali si prospetta per effetto della difformità di opinioni tra Corte di cassazione e Agenzia del territorio – una nuova stagione di estenuante contenzioso fra Comuni e contribuenti.

Miracolo e nuova ricchezza

Il "miracolo" della borghesia ottocentesca fu di creare *nuova* ricchezza, e di crearne per tutti: una ricchezza "democratica", distribuita in modo molto meno diseguale di quella dell'*ancien régime*. Per la prima volta nella storia, non pochi privilegiati, ma grandi masse di popolazione migliorano fortemente e durevolmente il loro tenore di vita.

Sergio Ricossa

DOMUSCONSUMATORI

E' nata Domusconsumatori

E' stata costituita a Roma Domusconsumatori, Associazione a carattere nazionale che si pone come fine la tutela di diritti e interessi dei consumatori e degli utenti, con particolare riferimento ai servizi pubblici e alle utenze domestiche, oltre che ai problemi relativi ad immobili ad uso abitativo.

La nuova Associazione – che aderisce a Confedilizia – promuoverà iniziative dirette a tutelare i proprietari immobiliari, in particolare in quanto titolari di utenze domestiche, e i consumatori e utenti in genere, attraverso progetti, attività di conciliazione, convegni, pubblicazioni, studi, ricerche, che interessino sia i singoli, associati o meno, sia intere categorie di utenti e consumatori.

Domusconsumatori è stata presentata nel corso dell'ultima assemblea della Confedilizia. In tale occasione, le Federazioni regionali sono state invitate ad esaminare, preliminarmente, la legge regionale vigente in tema di consumatori e utenti, per conoscere i requisiti che la Regione di competenza pone per un'associazione di consumatori. Ciò, per poi valutare, con le Associazioni territoriali di competenza, l'opportunità di costituire Sezioni provinciali ovvero una Sezione regionale della nuova Associazione.

Il primo Consiglio direttivo di Domusconsumatori ha eletto come Presidente l'avv. Barbara Gambini (della Confedilizia di Pisa) e come Vicepresidente l'avv. Danilo Scalabrelli (Presidente della Confedilizia di Viterbo).

Installazione di un ripetitore di telefonia mobile su un bene condominale, il trattamento fiscale

Nel caso – a dire il vero non raro – che sul lastrico solare (o altra parte comune) di un edificio condominiale venga consentita l'installazione di un ripetitore di telefonia mobile, come vanno tassate le somme percepite, a titolo di corrispettivo, dai condòmini?

La questione è stata trattata in un articolo del 28.8.'02, a firma di Gianfranco Antico, sulla rivista telematica dell'Agenzia delle entrate, *Fisco Oggi* ("Il trattamento fiscale degli affitti per l'occupazione degli spazi con ripetitori").

Nello scritto si evidenzia, in particolare, che il rapporto contrattuale intercorrente tra il gestore delle reti di telefonia mobile ed il proprietario di un immobile "non può essere propriamente ricondotto nell'ambito del contratto di locazione, che presuppone il godimento di una cosa mobile o immobile verso un determinato corrispettivo". Questo perché scopo del rapporto di cui trattasi "non è quello di consentire al gestore il godimento di quelle determinate aree, ma piuttosto di consentirgli l'installazione di antenne, ripetitori e stazioni radio e di compiere nei locali stessi lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti".

Conseguenza di questo ragionamento – secondo l'Autore – è che la fattispecie in esame presenta i caratteri dell' "obbligazione di permettere" (che i proprietari degli immobili si assumono nei confronti del gestore dietro il pagamento di un corrispettivo) e come tale, quindi, deve essere considerata "anche ai fini del relativo trattamento tributario": le somme percepite dai singoli condòmini, pertanto, rientrano nella previsione di cui all'art. 67, c. 1, lettera l), del Tuir (che tratta proprio dei redditi derivati dall'assunzione di questo genere di obbligazione), e sono da considerarsi, dunque, "redditi diversi".

Giova sottolineare che l'inquadramento di tale fattispecie fra i "redditi diversi" comporta la possibilità di dedurre dalle somme percepite le spese "specificamente inerenti", mentre se il reddito fosse da locazione, non potrebbero essere considerate spese specifiche ma si applicherebbe la deduzione forfettaria del 15%.

Per completezza è da segnalare, comunque, che la riferita interpretazione del rapporto contrattuale in argomento come "obbligazione di permettere" piuttosto che come locazione non trova riscontro né in giurisprudenza né in dottrina. Tale tesi pertanto, nonostante provenga dalla rivista dell'Agenzia delle entrate, è da valutare con la dovuta prudenza.





Condominio Obbligatoria la tenuta del registro negli stabili

Antonio Nucera

Ogni condominio è obbligato a tenere un registro per annotare regolamenti e amministratori. Gli articoli 1129, comma 4, e 1138, comma 3, del Codice civile stabiliscono che la nomina e la cessazione dell'amministratore dal suo incarico – per qualunque causa – siano annotate in un registro e che, nello stesso registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea.

Si tratta di norme che hanno l'evidente scopo di rendere trasparente la vita condominiale a beneficio tanto degli stessi condòmini quanto dei terzi.

Ciò nonostante, in diversi condomini il registro non c'è. E il motivo è presto detto: l'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del Codice civile prevede, infatti, che il registro menzionato dagli articoli 1129 e 1138 del Codice sia tenuto presso «l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati»; associazione per la quale, a seguito dell'abrogazione dell'ordinamento corporativo legato al sistema fascista, è venuto meno il riconoscimento giuridico.

Questo ha portato qualcuno a sostenere che gli adempimenti in questione avessero perso la loro cogenza. Che fossero, cioè, caduti insieme al sistema corporativo. Il che, però, non è corretto: la circostanza, infatti, che sia venuta meno l'attuazione come prevista dall'articolo 71, non significa che anche le disposizioni di legge che prevedono il registro (quelle contenute negli articoli 1129 e 1138, per l'appunto) siano state abrogate e che, quindi, non vadano applicate.

Questa conclusione, del resto, trova conferma anche nella giurisprudenza: più volte i giudici di legittimità si sono interrogatati sugli effetti della trascrizione del regolamento condominiale, in applicazione di quanto previsto dal combinato disposto degli articoli 1129 e 1138 del Codice civile e in nessun caso – che risulti – hanno messo in dubbio la vigenza degli adempimenti previsti da queste disposizioni.

Emblematica, in tal senso, è la sentenza della Cassazione, n. 5776 del 25 ottobre 1988, secondo cui «l'omessa trascrizione del regolamento di condominio - che ai sensi dell'articolo 1138 del Codice civile deve effettuarsi nel registro di cui all'articolo 1129 - rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto ai terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario e venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di acquisto».

Non solo, quindi, la Cassazione, in questa occasione, dà per scontata l'esistenza del registro, ma riconosce alla trascrizione effettuata nello stesso i medesimi effetti della trascrizione eseguita nei registri immobiliari. Anche un'altra, successiva sentenza della Cassazione (la n. 714 del 26 gennaio 1998) ha dato per pacifica l'esistenza del registro.

Insomma, l'obbligo per i condomini di dotarsi del registro deve considerarsi pienamente operativo. Caduto l'ordinamento corporativo, deve poi ritenersi che siano gli amministratori a doversene dotare (e la Confedilizia lo ha da tempo segnalato con un'apposita circolare a tutti gli iscritti al registro nazionale amministratori dell'organizzazione), non incidendo al riguardo - per le ragioni sopra esposte - la cessazione del sistema corporativo su cui si basava, come visto, il solo adempimento previsto dalle norme di attuazione.

Ufficio studi Confedilizia

Obbligo di certificazione energetica in

Com'è noto, il d.lgs. 192/'05, dopo la modifica operata dall'art. 35, c. 2-bis, del d.l. 112/'08 (come convertito), non prevede più alcun obbligo di certificazione energetica in caso di locazione (cfr. Cn sett.'08). Resta il problema, ciò nonostante, di quelle (poche) Regioni che hanno dettato specifiche norme al riguardo e la tabella che segue ha proprio lo scopo di fare il quadro

delle diverse discipline locali.

In argomento, tuttavia, occorre sempre ricordare che la Liguria e la Toscana, alla luce delle intervenute modifiche in ambito nazionale, hanno rivisto la loro disciplina sopprimendo l'obbligo (e le relative sanzioni in caso di inadempimento) di mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica (cfr. *Cn* genn.'09 e genn.'10).

EMILIA-ROMAGNA (artt. 5.2 e 5.6, delibera 4 marzo 2008, n. 156)

LIGURIA (art. 28, comma 2, L.R. 29 maggio 2007, n. 22)

LOMBARDIA

(art. 25, comma 4-*ter*, e art. 27, L.R. 11 dicembre 2006, n. 24, nonché art. 9, delibera 22 dicembre 2008, n. 8/8745)

PIEMONTE (art. 5, comma 5, L.R. 28 maggio 2007, n. 15, e art. 5.2, deli-

bera 4 agosto 2009, n. 45-11965)

TOSCANA (art. 23-*bis*, commi 4 e 5, L.R. 24.2.'05, n. 39)

Puntualità

Un caso curioso di accostamento tra cattolicesimo e borghesia riguarda l'organizzazione del tempo. La puntualità è virtù borghese. Il borghese è l'uomo che guarda sempre l'orologio.

Sergio Ricossa





caso di locazione, il quadro regionale

Va inoltre sottolineato che la Valle d'Aosta, con un recente provvedimento (L.R. 8/'10), ha espunto dalla disciplina regionale qualsiasi riferimento all'obbligo di certificazione energetica per i locatori (cfr. *Cn* apr.'10). E, infine, che la Puglia, nel regolamento da poco adottato (il n. 10/'10) non ha considerato l'ipotesi della locazione tra i casi in cui è obbligatorio dotare l'edifi-

cio del certificato energetico (cfr. *Cn* apr.'10).

Non resta che augurarsi, a questo punto, che ciò serva da esempio. Solo così, infatti, può essere evitato che la medesima materia possa venire regolata da una congerie di disposizioni diverse, con tutte le conseguenze che questo comporta in termini di certezza nei rapporti giuridici.

A decorrere dal 1º luglio 2010, la Regione ha previsto, per "edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data", l'obbligo di **dotazione e consegna** ("in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso") dell'attestato di certificazione energetica.

Allo stato, l'obbligo di **consegna** (sempre "in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso") ricorre, invece, laddove gli immobili oggetto di locazione siano "**già dotati**" dell'attestato energetico (perché, ad esempio, sono di nuova costruzione o perché sono stati trasferiti a titolo oneroso dopo il 1° luglio 2009). Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.

A decorrere dall'8 maggio 2009, la Regione ha previsto che "le singole unità immobiliari" siano **dotate** dell'attestato di certificazione energetica all'atto della locazione.

Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.

A decorrere dal 1º luglio 2010, la Regione ha previsto, in caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari con contratto stipulato o rinnovato (in modo espresso o tacito) successivamente a tale data, l'obbligo di **dotazione e consegna** (all'atto della stipula, "in copia dichiarata conforme all'originale") dell'attestato di certificazione energetica.

Allo stato, l'obbligo di **consegna** (sempre "in copia dichiarata conforme all'originale) ricorre, invece, laddove gli immobili oggetto di locazione siano "**già dotati**" dell'attestato energetico (perché, ad esempio, sono di nuova costruzione o perché sono stati trasferiti a titolo oneroso dopo il 1° luglio 2009).

Per i locatori che, a decorrere dal 1º luglio 2010, non adempiano ai descritti obblighi è prevista una sanzione che va dai 2.500 ai 10mila euro.

A decorrere dal 1° ottobre 2009, la Regione ha previsto che, nel caso di locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

Per i locatori che non adempiano è prevista una sanzione che va dai 500 ai 5mila euro, "graduata sulla base della superficie utile dell'edificio".

Occorre precisare, tuttavia, che sono esonerati dall'obbligo di certificazione energetica "gli edifici concessi in locazione abitativa" con "contratti convenzionati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431".

A decorrere dal 18 marzo 2010, la Regione ha previsto che in caso "di locazione di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente", questa sia **dotata** di attestato di certificazione energetica e che gli estremi identificativi di tale attestato siano richiamati nel relativo contratto.

Se l'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, "si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa".

Avidità

L'avidità borghese preferisce gli strumenti privati; l'avidità collettivistica, quelli pubblici o politici. La prima fa leva sulla produzione di nuova ricchezza, la seconda è più interessata al trasferimento di vecchia ricchezza in nuove mani.

Sergio Ricossa

I dubbi di Confedilizia Bene una sola imposta, ma serve chiarezza sui conti

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

圖圖圖 Il Governo sta studiando in sede di attuazione della legge delega sul federalismo fiscale l'introduzione di una imposta unica sulla casa, con la quale verrebbero sostituiti tutti i tributi che attualmente gravano sugli immobili. Qualsiasi sforzo di semplificazione in materia fiscale deve senz'altro essere apprezzato, soprattutto se esso si concentra su un settore - come quello delle tasse sulla casa - che soffre da anni, non solo di un livello di tassazione che ha superato il sopportabile (nel 2008 secondo dati del Ministero dell'economia - le imposte sulla casa hanno garantito a Stato ed Enti locali un gettito di oltre 43 miliardi di euro), ma anche di una complessità e di una farraginosità che non hanno eguali.

All'apprezzamento per lo sforzo di semplificazione del Governo, tuttavia, non può che affiancarsi - da parte della Confedilizia - la richiesta di spiegare meglio i termini della proposta.

Occorre anzitutto comprendere con esattezza in che modo tributi così eterogenei come quelli attualmente gravanti sugli immobili - fondati sul patrimonio (l'Ici), sul reddito (l'Irpef, l'Ires), sui trasferimenti (l'Iva, l'imposta di registro, le imposte ipoteca-rie e catastali), sui servizi (la Tarsu e la Tia, il tributo per l'ambiente, ai quali si aggiungono i contributi ai Consorzi di bonifica) - possano essere accorpati in un'unica forma di imposizione. Così come è necessario stabilire in modo inequivoco che i Comuni debbano attenersi ad uno stretto criterio prefissato di correlazione tra servizi e benefici recati agli immobili.

Il Ministro Calderoli ha dichiarato ieri: «Non metto una nuova tassa finché non ne ho levate altre cento». Si tratta di una affermazione alla quale applaudiamo. Auspichiamo però che Governo e Commissione tecnica per il federalismo chiariscano la proposta allo studio, che interferisce anche con problemi di trasparenza catastale e in particolare di accertamento e controllo nel merito degli estimi, oltre che con disposizioni fiscali come quella sul reddito minimo da locazione stabilito su base catastale, l'innalzamento della quale potrebbe costringere all'aumento dei canoni.

Prima ancora di affrontare una riforma di tale portata, andrebbero poi risolti alcuni problemi che sono alla base di ogni ipotesi di tassazione immobiliare. Il Governo deve eliminare un'incoerenza inconcepibile in uno Stato di diritto, alla quale si accennava sopra: che gli estimi adottati con atti generali non siano, cioè, impugnabili nel merito, per stabilirne la congruità (che è quel che più interessa) avanti alcun giudice. Il Governo deve cogliere l'occasione per mettere ordine (e, soprattutto, trasparenza) nell'intera materia catastale, a cominciare dai dati sui quali si basa il procedimento Docfa-sempre più invocato per generalizzate variazioni delle classi catastali, con relativi aggravi tributari - nonché l'accertamento dei collegati valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Così come deve essere finalmente garantita la pubblica conoscenza delle unità tipo previste dalla vigente normativa catastale, al fine di consentire ai cittadini di tutelare al meglio le proprie ragioni.

Di aspetti critici, come visto, nella fiscalità immobiliare non ne mancano. Confidiamo allora che il Governo (e con esso la Commissione, per la parte di sua competenza) ne prenda piena coscienza e agisca di conseguenza.

* Presidente Confedilizia





DALLE RIVISTE...

Volo cancellato, e per il risarcimento? Niente "gatto domestico" se l'altro non vuole Parti comuni condominiali, detrazioni interventi La Cassazione sulla durata del giallo Il ketchup dell'antichità

Se il volo viene cancellato, il danneggiato può a sua scelta rivolgersi al giudice del luogo di partenza o a quello di arrivo dell'aereo. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia europea (9.7.'09, C-204/08) e della decisione riferì Maria Giuliana Muranni su Comuni d'Italia (2/'10).

Ai lettori

Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (comprese maiuscole e minuscole). Introdurre in un'abitazione goduta in compossesso da due condomini, contro il consenso dell'altro, un "gatto domestico", costituisce "turbativa di possesso": così ha deciso il Tribunale di Firenze, con una decisione che è riportata su *Giustizia civile* (1/'10) con nota di commento di Francesco P. Luiso.

Dell'esecuzione in forma specifica del preliminare in relazione alla situazione urbanistica dell'immobile tratta Francesco Toschi Vespasiani su *i Contratti* (4/'10).

Parti comuni condominiali, detrazioni interventi: è l'argomento che tratta Raffaella Via sul n. 13/'10 del *Corriere tributario*. Sul numero successivo della stessa rivista Antonio Tomassini e Giovanni Iselli illustrano (e commentano favorevolmente) la decisione della Commissione tributaria di Milano (Cn n. 2/'10) sulla procedura di revisione del classamento immobiliare nelle microzone comunali.

S'è dovuta pronunciare persino sulla durata del giallo – la Cassazione – a sventare i famosi "semafori truffa": ne tratta Alberto Gardina su *crocevia* (n. 3/10).

Del ketchup dell'antichità (il garum, una salsa a base di pesce che i romani usavano per insaporire i cibi, ma anche per curare i malanni) tratta Maurizio Landi su *Il Carabiniere* (n. 1/10).

$Presupposti \ per \ stipulare \ un \ contratto \ transitorio$

Mancata registrazione, nullità sanabile?

L'Europa, l'Italia, le tasse

Dei presupposti per la stipula di un contratto transitorio tratta Antonino Mazzeo su *Themis* (n. 3/'09). Della sanabilità o meno della nullità del contratto di locazione per mancata registrazione si occupa Roberta Marino su *Notariato* (2/'10). Sullo stesso numero della stessa rivista Sergio Miranda si occupa del certificato di agibilità nella prassi contrattuale.

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/'10) – rivista diretta, com'è noto, dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta nota di aggiornamento sull'immobiliare – segnaliamo lo studio di Antonio Nucera, dell'Ufficio studi Confedilizia, sulla parziarietà dei debiti condominiali in relazione ai riflessi della stessa sul piano processuale.

La *Rivista penale* (n. 4/10) pubblica un articolo di Monica Sottili sull'inapplicabilità ai terzi in buona fede del sequestro preventivo di immobili lottizzati abusivamente.

Chiudiamo con *libro aperto* (n. 60/10) che pubblica un articolo del Presidente confederale sul tema "L'Europa, l'Italia e le tasse" ed interessanti studi di Aldo G. Ricci (Tornare agli archivi per capire Giolitti) e Michele Ricceri (Le dimore storiche).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

"Fido" in condominio: decalogo per prevenire le liti

Il "tribunale" degli animali (servizio gratuito di consulenza legale promosso dall'Associazione italiana difesa animali ed ambiente) – insieme ad Aidaa, Associazione italiana per la difesa di animali e ambiente – ha stilato un decalogo per ridurre la rissosità in condominio causata dalla presenza dei cani

E' un piccolo decalogo fatto di regole semplici che possono addirittura apparire ovvie e che nasce dall'esperienza dei cinque anni di attività dello sportello animali e delle decine di migliaia di consulenza date ogni anno dal tribunale degli animali in merito alla civile convivenza ed ai diritti degli animali che vivono in condominio.

Eccole in sunto:

- portare sempre il cane al guinzaglio corto (mt. 1,50) e con la museruola, nel giardino condominiale e nell'ascensore:
- ricordarsi di portare sempre con sé un deodorante per togliere gli odori dell'animale e del materiale per l'eventuale pulizia degli ascensori qualora lo stesso perda pelo;
- mai lasciare l'amico a quattro zampe per le scale condominiali o negli spazi condominiali chiusi e nei giardini condominiali (tranne diverse disposizioni del regolamento);
- raccogliere sempre e con gli appositi sacchettini le deiezioni dei propri cani e pulire con appositi prodotti (non nocivi né per cani né per i bambini) qualora il cane faccia pipì in spazi condominiali o nel giardino comune:
- se si possiede un giardino di proprietà utilizzato dal cane, questo deve essere sempre tenuto pulito in modo da evitare sgradevoli odori ai vicini;
- mai lasciare in giro negli spazi comuni ciotole con cibo o acqua per il proprio cane; se quest'ultimo mangia in spazi comuni o nel giardino privato o comunque all'aperto occorre lasciare la zona utilizzata così come era precedentemente, raccogliendo i rifiuti e spostando le ciotole;
- se il cane abbaia in casa negli orari del riposo, provvedere ad insonorizzare la zona dove vive il cane e predisporre gli spazi a lui riservati nella zona più lontana possibile rispetto alle case ed alle finestre dei vicini;
- evitare di lasciare solo in appartamento il proprio cane per più di sei-sette ore al giorno: il cane si sentirebbe trascurato e ovviamente si lamenterebbe. Mai lasciarlo solo chiuso fuori casa sul balcone.

RECENSIONI

Dario Di Vico, *Piccoli*, Marsilio ed., pp. 176

L'autore, editorialista del Corriere della Sera, parla delle difficoltà, dell'impegno, del ruolo svolto da quattro milioni di piccoli imprenditori, definiti "la pancia del Paese", del quale esprimono paure, slanci, umori.

Giorgio Ferrari, *Ombre rosse*, Booktime ed., pp. 192

Un episodio oggi dimenticato, ma che nei primi anni Cinquanta rimase a lungo agli onori delle cronache internazionali: il "caso Rosenberg", ossia il processo per spionaggio atomico a favore dell'Urss, a carico di Julius ed Ethel Rosenberg, condannati a morte.

Paolo Simoncelli, *Zara. Due e più* facce di una medaglia, pref. di Ottavio Missoni, Le Lettere ed., pp. 140

Le incredibili vicende legate al conferimento della medaglia d'oro al valor militare a Zara, voluto dal presidente Ciampi ma travolto da una sequenza d'interventi diplomatici, correzioni politicamente corrette e tentativi (riusciti) d'insabbiamento.

Marco Mandoli *Villa Collemandina – Mirabilia di un territorio venuto dal mare* è il titolo del bel volume di Marco Mandoli, Francesconi Editori, pp. 200.

Appassionato ammiratore della Garfagnana, una delle zone montuose più affascinanti della Lucchesia, Marco Mandoli si propone con i suoi libri di illustrarne i luoghi e le tradizioni. Dopo Sassorosso, appunti per la storia del paese, è uscito da poco questo nuovo e apprezzabile libro su Villa Colemandina e il suo territorio, ricco anche di bellissime e suggestive foto. Un viaggio nel passato e nel futuro dell'antico borgo toscano.

Un "unicum"

L'uomo borghese non è un numero e non è intercambiabile (proprio come l'uomo naturale, le cui cellule rigettano un trapianto di pelle altrui perfino se gli viene dal fratello). Ma il borghese non conosce altra realtà fuori dell'individuo. Non conosce la collettività: il popolo, la classe, e così via (ammette la famiglia per eccezione che conferma la regola). Non capisce gli enti astratti come lo Stato. Per lui, lo Stato non esiste; esistono degli uomini in carne e ossa, e fallibili come tutti gli altri, i quali parlano e agiscono in nome e per conto dello Stato, che è una finzione giuridica.

Sergio Ricossa





20º Convegno Coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 18 settembre 2010

Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione

Introduzione e principii generali

Relazione di base: prof. avv. Vincenzo Cuffaro

1. Mediazione e conciliazione: l'improbabile dialogo. 2. Il novero eterogeneo delle controversie. 3. Pluralità dei modelli e pluralità degli organismi conciliativi. 4. I profili procedimentali. 5. I profili sostanziali. 6. I profili problematici.

Questioni specifiche

Scaletta-quesiti

- 1. Diniego di rinnovazione ex art. 29 L. n. 392/'78 e art. 3 L. n. 431/'98: procedura ex art. 30 L. n. 392/'78 e mediazione.
- 2. La domanda di condanna al rilascio nei giudizi ordinari ed ordinari locatizi e la mediazione.
- 5. Mediazione, procedure conciliative ex art. 6 DM 50.12.2002 e relativi allegati, e procedure conciliative previste dalle parti: rapporti tra le varie ipotesi
- 4. Mediazione e poteri dell'amministratore condominiale: necessità di delibere autorizzative o di ratifica. Maggioranze.
- 5. La mediazione nei casi di azioni da promuovere nei confronti di tutti i condòmini.
- 6. Mediazione e procedure conciliative previste dai regolamenti condominiali: rapporti.
- 7. Mediazione, diritti reali e obbligazioni propter rem: i poteri delle parti e la trascrizione.
- 8. Conciliazione e violazione di norme imperative o di ordine pubblico: rimedi.
- 9. Conciliazione e provvedimento ex art. 614-bis c.p.c.: le astreintes private.

Proprietà immobiliare ed opportunità del fotovoltaico: questioni condominiali e locatizie

Introduzione e principii generali

Relazione di base: avv. Pier Paolo Bosso

1. Cenni sull'energia fotovoltaica nell'edilizia: evoluzione normativa e risparmio energetico. 2. La disciplina delle nuove installazioni fotovoltaiche. 3. Il ruolo del GSE. 4. Il "conto energia" e gli incentivi. 5. Questioni condominiali e locatizie.

Questioni specifiche

Scaletta-quesiti

- 1. Approvazione di progetto preliminare, preventivo e realizzazione dell'impianto fotovoltaico da parte del condominio; eventuale ricorso a finanziamenti esterni e cessione del credito verso il GSE. Le relative delibere condominiali: natura, maggioranze, limiti, eventuale dissociazione.
- 2. Integrazione architettonica dell'impianto; tutela di decoro ed estetica del condominio. Limiti. Rimedi.
- 5. La decisione di autoprodurre ovvero di vendere l'energia: natura e maggioranza, limiti ed eventuale dissociazione. I rapporti tra locatore e conduttore in merito ai benefici. I soggetti titolari dei diritti. I compiti dell'amministratore.
- 4. L'installazione di impianto fotovoltaico da parte del singolo condomino in spazi privati: eventuali limiti.
- 5. L'installazione di impianto fotovoltaico da parte del singolo condomino in spazi comuni. Limiti. Eventuali delibere.
- 6. Locazione (o costituzione del diritto di superficie) a favore di condòmini o di terzi avente ad oggetto beni comuni per realizzare interventi fotovoltaici: delibere, maggioranze e limiti.
- 7. Disciplina dei lavori di manutenzione delle coperture e superfici su cui sono installati gli impianti fotovoltaici. Il ripristino di coperture e superfici alla dismissione dell'impianto fotovoltaico.
- 8. Benefici fiscali: soggetti titolari ed il condominio come ente di gestione.

Per informazioni e interventi programmati al Convegno, contattare le Confedilizie locali.

BELL'EUROPA

Attenti alle lampadine a basso consumo

Sulla base di una recente prescrizione europea, le lampadine a basso consumo gradualmente prenderanno il posto di quelle tradizionali (cfr., da ultimo, Cn febb. '10). E già qualcuno si interroga sulla pericolosità delle nuove lampadine. L'Ufficio federale della sanità pubblica e l'Ufficio federale dell'energia elvetici hanno - sulla base dei dati della pubblicazione di un'apposita ricerca commissionata all'It'Is Foundation di Zurigo - consigliato agli svizzeri di «mantenere una distanza minima di 30 centimetri dalle lampade a risparmio energetico, in particolare se queste rimangono accese a lungo». Altrimenti, non si escludono effetti negativi sulla loro salute, dati i valori delle correnti elettriche indotte nel corpo umano (con la stimolazione immediata di muscoli e nervi) dai campi elettromagnetici generati dall'accensione delle lampade. La ricerca di cui sopra - condotta con l'applicazione di un nuovo metodo di misurazione, basato sull'impiego di manichini e su una simulazione al computer - ha dimostrato come le lampadine a basso consumo energetico o lampadine fluorescenti che dir si voglia «non sono mai completamente a prova di raggi ultravioletti». Tanto che possono talvolta costituire un rischio per persone affette da malattie cutanee (per esempio da dermatite). E, per finire, «non è possibile valutare eventuali effetti cancerogeni o tossici» di un'esposizione prolungata a campi elettromagnetici di bassa e di media frequenza, quali quelli generati dalle lampadine in commercio. Di qui gli avvertimenti degli Uffici federali svizzeri.

Dal 1º luglio nuovi requisiti di trasmittanza termica

Il d.lgs. 29.3.'10, n. 56, apporta alcune modifiche al decreto 30.5.'08, n. 115, recante attuazione della direttiva 2006/32/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazioni della direttiva 93/76/CEE.

Tra le novità apportate, la modifica dei requisiti di trasmittanza termica (la capacità isolante di un elemento) dei vetri.

Ici da calcolarsi su tutti i canoni di leasing

Ai fini Ici, la base imponibile di un immobile del Gruppo D e non iscritto in catasto, acquistato in leasing, è data dal totale dei corrispettivi, costituiti non solo dal cosiddetto prezzo di riscatto, ma anche da tutte le somme versate nel corso del rapporto a titolo di canone o di maxicanone, le quali rappresentano un anticipato pagamento rateale.

In questi termini la Corte di cassazione, con la sentenza n. 7332 del 26.3.'10.

Ridimensionare lo Stato

Se per il borghese lo Stato va ridotto al minimo, e le sue leggi devono limitarsi a dare una *forma* ai rapporti fra gli individui, affinché tutti possano fare quel che vogliono senza ledere la libertà altrui; per il collettivista lo Stato dà anche il *contenuto* di quei rapporti, e quindi lo Stato è da allargare il più possibile.

Sergio Ricossa

A quali rilevazioni bisogna rispondere

È stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale del 17.3.'10, il d.p.r. 31.12.'09, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, comprese nel "Programma statistico nazionale 2008-2010, aggiornamento 2009-2010", che comportano l'obbligo di fornire risposta. Il testo del d.p.r. è disponibile, per le Associazioni che lo richiedano, presso la Sede centrale.





Detrazioni 36% e 55%, chiarimenti delle Entrate

Con la circolare n. 21/E del 23.4.'10, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito all'applicazione di alcune agevolazioni fiscali in vigore. Si segnalano di seguito quanto chiarito con riferimento alle agevolazioni di maggiore interesse per il settore immobiliare.

Detrazione 36%

Viene precisato che non costituisce più causa di decadenza dal beneficio la mancata comunicazione di fine lavori prevista per gli interventi che comportino costi superiori a 51.645,69 euro. Questo perché il limite massimo di spesa detraibile, prima fissato a quota 77.468,53 euro, è stato abbassato a 48.000 euro, scendendo pertanto al di sotto di quella soglia. E poiché la variazione è intervenuta con decorrenza 2003, è già a partire da quel periodo d'imposta che l'eventuale inadempimento non determina la perdita dell'agevolazione.

Detrazione 55%

- Per beneficiare della detrazione del 55% per gli interventi di risparmio energetico, occorre, tra l'altro, inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nell'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica e la scheda informativa relativa agli interventi effettuati. A tal proposito, la circolare precisa che la data di fine lavori, nel caso di interventi per i quali non sia previsto il collaudo (ad esempio, la sostituzione di finestre comprensive di infissi), può essere provata con altra documentazione rilasciata da chi ha eseguito l'opera o dal tecnico che compila la scheda informativa. Non è possibile, invece, che la stessa sia oggetto di autocertificazione da parte del contribuente.
- Viene ammessa l'agevolazione per la sostituzione dei portoni di ingresso, a patto che si tratti di "serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati" e vengano rispettati i requisiti di trasmittanza termica previsti per la sostituzione delle finestre.
- Viene confermato il divieto di cumulo della detrazione Irpef del 55% con eventuali contributi (comunitari, regionali o locali) riconosciuti per gli stessi interventi: le due agevolazioni sono alternative. Il contribuente può comunque beneficiare del 55% pur avendo richiesto l'assegnazione di contributi,

- a condizione che, se questi vengono poi effettivamente attribuiti e incassati, restituisca per l'intero ammontare presentando una dichiarazione correttiva o integrativa - la detrazione già fruita.
- In caso di installazione di un impianto centralizzato di climatizzazione invernale in un fabbricato in cui solo una parte degli appartamenti sia già dotata di impianto di riscaldamento, la detrazione non può essere riconosciuta per l'intera spesa sostenuta, ma soltanto in riferimento a quella relativa alle unità immobiliari già dotate di un impianto, utilizzando, a tal fine, un criterio di ripartizione che tiene conto delle quote millesimali.
- In caso di interventi a cavallo di più anni, se non viene presentato il modello per comunicare all'Agenzia delle entrate la prosecuzione dei lavori o lo stesso è trasmesso tardivamente (oltre 90 giorni dalla fine del periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute), non si decade dal beneficio, ma l'inadempimento è sanzionabile (da 258 a 2.065 euro).
- Per gli interventi di risparmio energetico eseguiti mediante contratto di leasing, la detrazione spetta all'uti-

- lizzatore; il beneficio è calcolato non in base ai canoni di locazione ma al costo sostenuto dalla società di leasing; non è obbligatorio il pagamento tramite bonifico bancario o postale; l'invio della scheda all'Enea e della comunicazione all'Agenzia per gli eventuali lavori pluriennali sono a carico di chi sfrutta la detrazione; la società di leasing deve attestare all'utilizzatore la fine dei lavori e il costo sostenuto su cui determinare la de-
- In caso di errori od omissioni nella scheda informativa da trasmettere all'Enea, è possibile rimediare inviando una nuova comunicazione, sostitutiva della precedente, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale può essere fruita la detrazione. Non è necessario inviare una nuova scheda se è stato indicato un nominativo diverso da chi ha ordinato il bonifico o dall'intestatario della fattura oppure non è stato segnalato che la detrazione spetta a più contribuenti (in questi casi, infatti, occorre solo che chi vuole beneficiare del bonus sia in possesso dei documenti che attestano il sostenimento dell'onere).

Gli aumenti degli affitti in Europa

Questi gli aumenti dei canoni di locazione registratisi negli ultimi 13 anni nei Paesi europei, secondo il "Quaderno dei prezzi" diffuso dal Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'economia e delle finanze: Spagna = +72,9%; Italia = +49%; Regno Unito = +41,6%; Francia = +52,9%; Germania = +16,7.

RISCALDAMENTO Alle famiglie italiane costa il 51% in più

La stagione dei termosifoni è terminata e le famiglie italiane che ancora non dispongono di impianti a metano scoprono di aver speso per il gasolio ben più di quanto sborsato dal resto d'Europa: il 51% in più. In Italia, stando all'ultimo aggiornamento disponibile sul sito del ministero dello Sviluppo economico che conferma un andamento ormai consolidato, il gasolio per riscaldamento costa ben 1,164 euro al litro, contro 0,768 della media europea. L'Italia è ancora una volta maglia nera ed è tallonata dall'Ungheria, dove per un litro di gasolio ci vogliono 1,145 euro.

Trattamenti anticalcare a tutela degli impianti

Torniamo a parlare delle norme sul rendimento energetico in edilizia, per trattare di quelle disposizioni che fissano i requisiti e i limiti per le acque negli impianti termici ad uso civile al fine di ottimizzare il rendimento e la sicurezza degli impianti, per preservarli nel tempo, per assicurare una duratura regolarità di funzionamento anche alle apparecchiature ausiliarie e per minimizzare i consumi energetici.

L'art. 4 del d.p.r. n. 59/'09 ha, infatti, previsto che in tutti gli edifici di nuova costruzione con acqua che alimenta gli impianti termici (senza produzione di acqua calda sanitaria) di durezza temporanea maggiore o uguale a 25 gradi francesi, la stessa debba essere addolcita con trattamenti anticalcare quali un trattamento chimico di condizionamento (per impianti di potenza nominale del focolare complessiva minore o uguale a 100 kW) o con un trattamento di addolcimento (per impianti di potenza compresa tra 100 e 350 kW). In caso di produzione di acqua calda sanitaria, l'acqua deve essere trattata nei modi sopra descritti quando la stessa ha una durezza temporanea maggiore di 15 gradi francesi.

Tali obblighi devono essere rispettati anche in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente alle ristrutturazioni totali e nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, fermo restando quanto prescritto dalla normativa tecnica specifica per gli impianti di potenza complessiva maggiore o uguale a 350 kW, nei quali è necessario installare anche un filtro di sicurezza e – se l'acqua ha una durezza totale maggiore di 15 gradi francesi – un addolcitore.

Per quanto riguarda i predetti trattamenti, si fa comunque riferimento alla norma tecnica UNI 8065.

Approvato il nuovo studio di settore delle immobiliari

Sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze con cui sono stati approvati 69 studi di settore, applicabili a decorrere dal periodo di imposta 2009. Fra questi, anche quello relativo al settore immobiliare, che la Confedilizia segue costantemente attraverso il proprio rappresentante nella Commissione degli esperti costituita con decreto del Ministero delle finanze del 1998, il dott. Renzo Gardella.

Gli studi di settore approvati costituiscono l'evoluzione di altrettanti studi già in vigore.

Lo studio di settore di nostro più diretto interesse – compreso, come detto, fra i 69 di cui sopra – è quello denominato UG40U (evoluzione dello studio di settore TG40U), il quale riguarda i seguenti codici attività:

41.10.00-Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione

42.99.01-Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione

68.10.00-Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri

68.20.01-Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)

68.20.02-Affitto di aziende.





"Sicilia, al museo più custodi che visitatori"

Il record dell'area archeologica di Ravanusa: dieci addetti e neanche un biglietto venduto in un anno.

(la Repubblica 18.3.'10)

Gli sprechi degli enti locali/1

280mila euro. A tanto ammonta la somma impegnata dal Comune di Piacenza, nel 2010, per il pagamento dell'indennità del presidente del consiglio comunale e dei gettoni di presenza dei consiglieri regionali.

(*Libertà* marzo '10)

Gli sprechi degli enti locali/2

260mila euro. E' quanto la Regione Emilia-Romagna ha stabilito di stanziare nel 2010 per uno studio contro la zanzara tigre. Altri 1.500 euro la Regione li destinerà, invece, al finanziamento del "festival del letame", una manifestazione in programma per maggio a Serramazzoni, piccolo centro in provincia di Modena. (Panorama 31.3.'09)

Gli sprechi degli enti locali/3

20mila euro all'anno. Sono i soldi che la Regione Emilia-Romagna ha speso, a partire dal 2005, in "dromedarie da latte" per nutrire i profughi in Sahara occidentale.

(*Panorama* 31.3.'09)

"Padova multa chi compra droga ma poi non incassa neanche un euro"

"In 14 mesi, sessanta persone sono state beccate mentre acquistavano la dose. Dovevano 500 euro ciascuna al Comune. Nessuno ha pagato".

(il Giornale 24.3.'10)

I costi della politica/1

Nel 2010 la Camera spenderà oltre 138 milioni di euro tra collaborazioni, contratti e consulenze.

(Il Sole 240re 24.3.'10)

I costi della politica/2

51 milioni di euro: questa è la cifra che la Camera sborserà in canoni di locazione nel corso del 2010.

(Corriere della Sera 24.3.'10)

I costi della politica/3

Nel 2010 oltre 2 milioni di euro saranno destinati dalla Camera alla custodia, alla manutenzione e al noleggio delle vetture; 5 milioni per le pulizie e 6,5 milioni per la ristorazione dei deputati e dei dipendenti.

(La Stampa 24.3.'10)

I costi della politica/4

"Nel 2006, per pagare lo stipendio ai consiglieri regionali italiani, lo Stato ha speso poco meno di 132 milioni: 2 euro e 26 centesimi per ogni italiano, neonati e nullatenenti inclusi".

(libero 28.3.'10) I costi della politica/5

"Il Piemonte è l'eldorado del rimborso. I consiglieri regionali insediati sotto la Mole possono infatti contare su un tetto massimo di rimborsi pari a 10.176 euro, la bellezza di venti volte in più rispetto al tetto massimo della Val d'Aosta".

(libero 28.3.'10)

Gli sprechi della P.A.

Per un appalto avente ad oggetto la fornitura di uniformi, camicie, cravatte, papillons, calze, collant e scarpe per il personale ausiliario, il Senato ha stanziato la bellezza di 1,2 milioni di euro.

(*L'espresso* 31.3.'10)

I tempi della burocrazia locale

271 giorni. Tanto ci ha messo la Campania ad approvare il suo Piano casa. La Toscana, invece, appena 37 giorni.

(La Stampa 21.3.'10)

La busta paga dei politici locali/1

In Italia un consigliere regionale guadagna almeno 6-7 mila euro; un presidente di giunta o di consiglio, invece, può arrivare anche oltre quota 12mila euro.

(La Stampa 21.3.'10)

La busta paga dei politici locali/2

50mila euro lordi: è la buonuscita che un consigliere regionale del Lazio intasca al termine della sua prima legislatura. Cifra che lievita a 100mila euro se le legislature sono due. (Il Tempo 25.3.'10)

La busta paga dei politici locali/3

3mila euro al mese. E' il vitalizio che spetta ad un consigliere della Regione Lazio che ha tra i 50 e i 54 anni ed è stato in carica per una sola legislatura.

(Il Tempo 25.3.'10)

Tribunale civile di Genova Sez. III, 4 dicembre 2009

Est. Ferrari – Camoriano (avv. Capponi) c. Denaro (avv. Ginnante)

Contratto di locazione - A canone concordato ex art. 2, comma 3, L. n. 431/98 - Rinnovo tacito - Successivo alla scadenza del termine triennale e del periodo di proroga biennale - Durata.

In tema di locazioni abitative a canone agevolato, dopo cinque anni anche il locatore può far cessare il rapporto con semplice disdetta non motivata e, se questa non intervenga, si avrà un ulteriore rinnovo per la durata di tre anni. Poiché infatti il rinnovo deve attuarsi "alle medesime condizioni" non può prescindersi, anche in considerazione del carattere eccezionale dell'istituto della proroga legale, della durata convenuta dai contraenti e, cioè, quella triennale. (L. 9 dicembre 1998, n. 31, art. 2) (1)

(1) Per un'analisi della tematica si rinvia a SAVERIO LUPPINO, La durata dei contratti di locazione di immobile urbano ad uso abitativo ex art. 2, comma 3, l. n. 431/98, successiva al primo rinnovo (tre anni, tre+due o due anni): non è solo un operazione aritmetica, in Arch. Loc. 2010, 194, pubblicata a commento di Trib. Bologna 7 settembre 2009, n. 3151.

Ici aree fabbricabili e verde pubblico

Ai fini Ici, un'area compresa in una zona destinata dal Piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'Ici.

Questo l'importante principio riaffermato dalla Corte di cassazione (con la sentenza n. 5737 del 9.3.'10 (cfr. Cn febb. '09, in cui si dava notizia di altra pronuncia nel medesimo senso, la n. 25672 del 2008).

Sintesi dinamica

Quella borghese è una sintesi dinamica, perché nel mondo ci sono sempre nuove cose da capire, da sistemare, da ordinare nella propria testa.

Sergio Ricossa

Umanesimo borghese

L'umanesimo borghese è intinto di pessimismo. Crede nel miglioramento (arduo) del singolo, non in quello della specie umana, della natura umana.

2020202020202020202020202020

Sergio Ricossa

Il Comune non può delegare la fissazione delle tariffe dei tributi

Un ente locale (un Comune, nella fattispecie) non può delegare a un soggetto privato il potere di determinare la tariffa relativa al pagamento di un tributo locale (la tariffa rifiuti, nella fattispecie). Può essere delegato il servizio della riscossione dei tributi, ma non il potere impositivo (sia in relazione all'an che in relazione al quantum), che è connaturato allo statuto necessariamente pubblicistico dell'ente impositore.

Così la Corte di cassazione a sezioni unite, con la sentenza n. 8313 dell'8.4.'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 giu-





BELL'ITALIA

"Regione Sicilia, stipendi record"

"Per ogni dipendente 42mila euro, in 4 anni paghe aumentate del 38%. Direttori a riposo, 5.300 euro al mese". (Corriere della Sera 30.1.'10)

"Case della Difesa, un vero affare"

"Un patrimonio edilizio da 80 milioni occupato da chi non ha titolo".

(Italia Oggi 28.1.'10)

"Sprechi, l'altra faccia di Favara"

"Non ci sono soldi per le scuole ma il sindaco spende 35mila euro per il suo ufficio".

(La Stampa 28.1.'10)

"Sconfitti e contenti"

Ai consiglieri regionali non rieletti andranno 32 milioni di euro di liquidazioni. Mentre i vitalizi per gli ex supereranno i 100 milioni".

(L'espresso 28.1.'10)

Gli sprechi della P.A.

"Gli affitti record della Camera: spesi 54 milioni l'anno per uffici e segreterie".

(la Repubblica 17.2.'10)

Case popolari ai ricchi

Teramo, "hanno la villa ma ottengono la casa popolare". (*Il Centro* 16.2.10)

Gli sprechi degli enti locali/1

 $\operatorname{Dal} 2006$ ad oggi, la Regione Puglia ha speso 11 milioni in consulenze.

(il Giornale 9.2.'10)

Gli sprechi degli enti locali/2

"Il Lazio è ridotto come la Grecia: il suo debito sanitario è pari al 60% di quello nazionale".

(Italia Oggi 13.2.'10)

Gli sprechi degli enti locali/3

2,5 milioni di euro. A tanto ammontano le spese per il Gabinetto del Sindaco di Piacenza.

(La Cronaca di Piacenza 9.2.'10)

"L'ultracasta"

"I giudici del Csm sono 27 e ci costano 29 milioni di euro l'anno. Per il 2011 ne hanno già chiesti al governo 35". Ci costeranno, così, quasi 1.300.000 a testa.

(Libero 3.4.'10)

"I Ministeri non pagano i rifiuti"

Solo gli Affari esteri devono all'Ama, l'Azienda del Comune di Roma che si occupa della raccolta dei rifiuti, un milione e 259mila euro.

(Il Tempo 22.3.'10)

"Fuga da Roma, si guadagna di più in Regione"

"Una decina di parlamentari sono pronti a lasciare i seggi di Camera e Senato dopo essere stati eletti nelle assemblee locali. Il vantaggio di essere a casa porta risparmi e addirittura stipendi più alti come del caso del Piemonte: 16.630 euro al mese".

(il Giornale 1.4.'10)

A Pasqua anche la crisi è andata in vacanza

"Code chilometriche sulle autostrade, centri turistici presi d'assalto, ristoranti pieni: metà dei nostri connazionali dichiara di guadagnare meno di 15mila euro lordi l'anno, ma vive alla grande. C'è qualcosa che non torna". (il Giornale 7.4.'10)

"Riscaldamento, in Italia costa il 51% in più del resto d'Europa" Per riscaldarsi, durante lo scorso inverno, le famiglie italiane che ancora non dispongono di impianti a metano hanno speso, per il gasolio, "il 51% in più di quanto sborsato dal resto d'Europa". (il Giornale 7.4.'10)

Famiglia e casa moralizzatrici

Sono la famiglia e la casa che fungono da proiettore della intera società «ben temperata». Se si guastano, «si discorda tutta quella musica». Se si rigenerano, c'è speranza che la società torni a essere una buona orchestra.

Sergio Ricossa

LA NOTA POLITICA

Le tasse possono calare solo riducendo la spesa

DI MARCO BERTONCINI

La percentuale d'incremento (0,3%) non sarebbe in sé disastrosa. Però, quando essa si riferisce all'aumento della pressione fiscale fra il 2008 e il 2009 e soprattutto quando segnala che la ricchezza privata sottratta dalla mano pubblica è a quota 43,2%, c'è da preoccuparsi. Guai, poi, se i dati, diffusi ieri dalla Banca d'Italia, sono letti in previsione del federalismo fiscale.

Il vero, tragico limite della riforma fiscale in senso federalistico è l'assunto di partenza: mantenere costante la pressione tributaria. Questo mito dell'invarianza del gettito fa sì che le decisioni saranno legate a come spostare il peso da una categoria di contribuenti all'altra. Giustamente ammonisce Antonio Martino che le imposte le pagano sempre persone fisiche, non già astrazioni quali banche, industrie, società, assicurazioni e altre categorie. Banche, industrie et similia non fanno altro che scaricare il peso fiscale su azionisti, clienti, fornitori,

cioè su cittadini contribuenti. Quando queste imposte superano il 43%, c'è poco da puntare sulla conservazione dei livelli raggiunti. Solo affamando la bestia, come ammoniva Reagan, si può raddrizzare la situazione. Solo drastiche potature fiscali possono costringere i politici, nazionali e periferici, a quei tagli di spesa di cui tanti si pascono la bocca senza mai attuarli.

Se il federalismo fiscale sposterà da contribuenti di una zona o di un gruppo a contribuenti di un'altra zona o gruppo il carico (che, lungi dal rimanere immutato, perfino cresce, come i dati di via Nazionale attestano), non risolverà nulla. Il problema non consiste nel discettare se debbano pagare di più o di meno le cose, le persone, il lavoro ecc., come si afferma senza costrutto. Il vero problema consiste nel far calare quel 43,2% ampiamente sotto il 40%, se possibile sotto il 30%. Questa è la rivoluzione promessa dal '94. Tutto il resto è propaganda.

da Italia Oggi, 16.4.'10

CONFEDILIZIA ITALIANA DELEGAZIONI ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000 Bahia Blanca (Argentina) Asperio Clementi

BELGIO

Galerie Centre, Bloc II Bureau 216-217, Rue des Fripiers, 17-1000 - Brussels (Belgium) Salvatore Conte contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road Xuhui District, Shanghai, 200031(China) Nicola Aporti n.aporti@ugqc.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres Paris (France) Daniel Gioia datatou@aol.com

GERMANIA

Ottilienstr 35a - 81827 München (Deutschland) Claudio Saverino dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL London (England) Lorenzo Losi lolosi@alliukidps.co.uk

SPAGNA

San Sebastiàn, 10 Jimena de la Fra - 11330 Cadiz (España) Juan Luis Ruiz Lobillo lobillo@web.de

SVIZZERA

Via Clemente Maraini, 31 - 6900 Lugano (Svizzera) Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills New York (U.S.A.) Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Via Palma il Giovane, 21 47895 Domagnano (R.S.M.) Enrico Drudi tel. 0549.904351





L'Agenzia delle entrate si adegua all'abolizione del valore normale per le compravendite

Come noto (cfr. Cn lug. '09), la legge comunitaria 2008 (n. 88/'09) ha abrogato le norme della cosiddetta Manovra Bersani-Visco (d.l. n. 223/'06, come convertito) che avevano introdotto il riferimento al valore normale" nelle cessioni di immobili (cfr. Cn sett. '06), in sostanza ampliando i poteri di rettifica esercitabili dagli uffici finanziari sia ai fini Iva sia ai fini delle imposte sui redditi (di impresa).

Con le norme abrogate, il legislatore fiscale aveva introdotto una presunzione legale relativa di corrispondenza del corrispettivo negoziale al valore normale del bene. Espressione che, con provvedimento dell'Agenzia delle entrate, era stata fatta coincidere con i valori dell'Osservatorio sui valori immobiliari dell'Agenzia del territorio (Omi).

Nella circolare n. 18/E del 14.4.'10, l'Agenzia delle entrate si pone il problema degli effetti di tale abrogazione, esprimendo l'avviso che essa si applichi sin dall'introduzione delle norme abrogate.

Venuta meno la presunzione legale relativa a favore dell'ufficio, lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili rispetto al valore normale torna a costituire elemento presuntivo semplice. Gli uffici dovranno, pertanto, valutare, con riferimento alle controversie pendenti, se le motivazioni degli accertamenti impugnati si dimostrino comunque adeguate o se, invece, alla luce dell'intervenuta modifica normativa, si rivelino insufficienti così da richiedere l'abbandono del contenzioso in

corso, tenuto conto dello stato e grado del giudizio. In altri termini, precisa l'Agenzia, "gli uffici coltiveranno il contenzioso qualora, in sede di controllo, l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei ad integrare la prova della pretesa (quali, a titolo meramente esemplificativo, il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile). Nel riesaminare le controversie pendenti, quindi, gli uffici dovranno valorizzare la presenza di tali ulteriori elementi presuntivi, i quali, tra loro associati, siano idonei a sostenere la pretesa tributaria in fase contenziosa, tenuto conto, altresì, delle ragioni rappresentate dal contribuente".

SAPERNE DI PIÙ

Pulizia e riparazione della gronda, il riparto delle spese

Ci si chiede come debbano essere ripartite le spese di pulizia e riparazione delle gronde, cioè dei canali orizzontali di raccolta delle acque bianche che perimetrano la sommità degli edifici condominiali.

Al quesito ha risposto la giurisprudenza, secondo cui tali canali – avendo la funzione di preservare l'edificio cui servono dall'azione degli agenti atmosferici e, in particolare, dalla pioggia – sono da "annoverarsi tra i beni di cui il codice civile presume la proprietà comune", e pertanto, ove un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga diversamente, alle spese per la loro pulizia e riparazione devono partecipare tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà (cfr. Trib. Genova, sent. n. 4766 del 23.11.'05 e, più recentemente, Cass., sent. 11109 del 2007).

La stessa tesi è stata sostenuta anche in dottrina (cfr., fra gli altri, G. e P. TERZAGO, La ripartizione delle spese, 2004, e A.A. V.V., Trattato del condominio, 2008).

Naturalmente l'intervento di pulizia o riparazione non deve essere ascrivibile al comportamento di un singolo condomino (il che sarebbe ipotizzabile, ad esempio, qualora il proprietario della terrazza dell'ultimo piano avesse omesso di manutenere la stessa, con ciò provocando colposamente l'intasamento della gronda comune perimetrale): in tal caso, infatti, la relativa spesa è da porsi ad esclusivo carico di questo (in tal senso, Trib. Milano, sent. n. 15193 del 14.1.'91).

Una supertassa sulla casa

Sostituirà l'Irpef sugli immobili e le imposte ipotecarie, catastali, di registro e successione. Vale 16 mld. È il primo atto del federalismo

n Giornale 4

Arriva il super tributo comunale sugli amobili. Il tributo accorperà la quo-l'inper ggi paga sugli impobili e

da Italia Oggi, 14.4.'10

Senato: indagine conoscitiva sulle forme pensionistiche complementari

Confedilizia è stata audita dalla Commissione Lavoro e previdenza sociale del Senato in merito alla previdenza complementare nell'ambito di un'indagine conoscitiva alla quale hanno partecipato, fra l'altro, oltre all'Inps, Confindustria, Cgil, Cisl e Uil.

In merito all'argomento trattato, la Confederazione – rappresentata dalla dott.ssa Alessandra Egidi, della Sede centrale – ha tenuto a sottolineare l'importanza di una corretta e capillare informazione dei lavoratori e l'opportunità, in un'ottica di riforma migliorativa della normativa attuale, di eliminare un'anomalia presente oggi nel sistema. Attualmente, infatti, solo il datore di lavoro costituito in forma di impresa ha la possibilità di dedurre dal reddito tutti i contributi versati (sia volontariamente sia in adempimento del Ccnl di riferimento) a forme pensionistiche complementari di cui siano destinatari i propri dipendenti ed una percentuale (pari al 6% per i datori di lavoro con meno di 50 dipendenti e pari al 4% per quelli che hanno più di 49 dipendenti) dell'ammontare del Tfr annualmente destinato a forme pensionistiche complementari.

La Confedilizia ha, quindi, chiesto alla Commissione di valutare l'opportunità di estendere tali deduzioni anche ai singoli condòmini in proporzione della loro quota millesimale, come peraltro già adesso accade per le detrazioni fiscali spettanti in caso di ristrutturazioni edilizie di parti comuni.

SEGNALIAMO







Il borghese

Borghese è essenzialmente chi vuole farsi da sé. I tratti principali per riconoscerlo solo l'individualismo, lo spirito di indipendenza, l'anticonformismo, l'orgoglio e l'ambizione, la volontà di emergere, la tenacia, la voglia di competere, il senso critico, il gusto della vita. Sconfina nell'eccentrico, nell'avventuriero, o egualmente bene nel martire, eccezionalmente.

Sergio Ricossa





CONTRATTO PORTIERI. PER SAPERNE DI PIÚ

Dispositivi per la protezione individuale in condominio

Anche i lavoratori assunti dal condominio hanno l'obbligo di utilizzare idonei dispositivi di protezione individuale (più brevemente i Dpi) messi loro a disposizione dal datore di lavoro. Recentemente, in merito proprio ai Dpi, il Ministero del lavoro ha fornito sul suo sito Internet alcune indicazioni generali, ricordando che la violazione dei suddetti obblighi è sanzionata.

L'art. 5, c. 9, del d.lgs. n. 81/'08 prevede che ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del Contratto collettivo dei proprietari di fabbricati devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al Titolo terzo del d.lgs. citato. Sempre nel d.lgs. 81 si specifica che "si intende per dispositivo di protezione individuale, di seguito denominato «Dpi», qualsiasi attrezzatura destinata ad essere indossata e tenuta dal lavoratore allo scopo di proteggerlo contro uno o più rischi suscettibili di minacciarne la sicurezza o la salute durante il lavoro, nonché ogni complemento o accessorio destinato a tale scopo".

Al di là delle definizioni di legge, viene spontaneo chiedersi cosa siano nella realtà questi Dpi. Un utile aiuto si trova nell'elenco dei Dpi che, a suo tempo, è stato inviato agli amministratoti iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia (cfr. Cn mar. '09). In esso, infatti, vengono analizzate le specifiche mansioni dei dipendenti da proprietari di fabbricati e – a proposito delle stesse – vengono evidenziati i potenziali pericoli che comportano e i Dpi adatti per prevenirli. Per esempio, quando si provvede alla "sostituzione di lampadine elettriche ed alla effettuazione di piccole e generiche riparazioni per l'esecuzione delle quali non sia richiesta alcuna specializzazione e/o qualificazione", si potrebbe cadere dalla scala portatile oppure ferirsi le mani o gli occhi per proiezioni di schegge. E' quindi necessario utilizzare scarpe antinfortunistiche con suola antiscivolo, guanti da lavoro e occhiali antinfortunistici. Quando si svolgono altre prestazioni relative allo stabile seguendo le consuetudini locali (di solito regolate in sede territoriale) e cioè si procede, per esempio, alla raccolta dei rifiuti o allo spalamento della neve, si potrebbe essere punti da oggetti acuminati o taglienti, siringhe infette ecc., oppure si potrebbe scivolare, cadere, esporsi a temperature rigide. In questi casi i Dpi che non possono mancare sono scarpe antinfortunistiche con suola antiscivolo, guanti da lavoro, tuta da lavoro a maniche e a gambe lunghe. Nell'ambito dello svolgimento delle mansioni relative alla vigilanza e custodia dello stabile, alla distribuzione della corrispondenza ordinaria ed alla sorveglianza dell'uso del citofono, dell'ascensore e del montacarichi, non essendovi – nella normalità dei casi – pericoli connessi, il lavoratore non dovrà utilizzare alcun Dpi specifico. Nell'esecuzione delle altre mansioni che possono essere affidate ai dipendenti da proprietari di fabbricati, i Dpi necessari potrebbero, di volta in volta, essere scarpe antinfortunistiche con suola antiscivolo e antiperforamento; elmetto di protezione del capo; guanti da lavoro; occhiali antinfortunistici; tuta da lavoro a maniche racchiuse da elastico, in tessuto naturale; tappi auricolari o cuffie antirumore; filtro facciale di tipo idoneo; guanti in gomma o nitrile, guanti pesanti da saldatore; visiera da saldatore; guanti dielettrici; imbraco anticaduta con fune di ritenzione da ancorare a punto fisso etc..

Liberati gli ascensori

Il Tar del Lazio boccia le verifiche straordinarie che erano state imposte per decreto. Confedilizia: risparmiati 6 miliardi di euro



da Italia Oggi, 2.4.'10

Cedolare secca inutile all'Aquila, definite le modalità applicative

Sono state definite, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, le modalità di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva dell'Irpef, nella misura del 20%, da applicare, su scelta del locatore, ai redditi derivanti dalla locazione agevolata di immobili ad uso abitativo ubicati nella provincia dell'Aquila (limitatamente ai contratti tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione).

L'imposta andrà indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2010 unitamente alla base imponibile e agli estremi di registrazione del contratto. Per il versamento, da effettuare tramite modello F24 entro i termini previsti per il saldo Irpef 2010, sarà istituito un apposito codice tributo. Il pagamento potrà essere rateizzato e potrà avvenire anche tramite compensazione con eventuali crediti vantati. Per i contribuenti che presenteranno il modello 730, l'imposta sostitutiva sarà trattenuta dal soggetto che presta l'assistenza fiscale (sostituti d'imposta, Caf, professionisti abilitati). Per quanto riguarda l'acconsoggettato a imposta sostitutiva nel 2010.

Come noto, la Confedilizia ha espresso l'avviso che la limitazione ad un solo anno, il 2010, della tassazione al 20%, renda 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.

virtà di mercato

Il mercato è un sistema economico non solo borghese, ma sociale e democratico, poiché dà spazio a tutti.

Sergio Ricossa

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani *

La detrazione si applica a tutte le parti comuni

on la risoluzione 7/E del 12.2.2010, l'Agenzia delle entrate ha espresso l'avviso che la detrazione Irpefdel 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio debbaritenersi applicabile a tutte le parti comuni di cui all'articolo 1117 del Codice civile e non solo a quelle indicate al n. 1 dello stesso articolo.

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

L'Agenzia delle entrate si è quindi espressa nel senso che la detrazione del 36% si applichi - con riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - nei confronti di tutte le parti comuni indicate all'artico-lo 1117 del Codice civile, e cioè: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, perglistenditoi o persimili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti,le fognature e i canali di scarico, gli impianti per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione ailocali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

*Presidente Confedilizia da il Giornale, 27.3.'10

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO





BELL'ITALIA

Posta prioritaria di MARIO GIORDANO



Le spese pazze dei Comuni al verde

Caro Giordano, ho sentito che il Comune di Avellino ha speso 130mila euro per il concerto di Gigi D'Alessio. Per carità, si tratta sicuramente di un grande artista. Ma siamo sicuri che non ci fosse modo migliore per spendere quel denaro pubblico?

LUCA SCAPIN

Vicenza

No, io non ne sono affatto sicuro. E la cosa che mi fa più arrabbiare è che i Comuni sono sempre pronti a lamentarsi, si lagnano ogni tre per due, dicono che non hanno soldi, che ci sono i tagli, che il patto di stabilità li deprime, che non sanno come fare, che devono chiudere gli asili, che devono spegnere i lampioni e lasciare i buchi nelle strade perché Tremonti è cattivo e ha stretto i cordini della borsa... E poi? Poi continuano a spendere e spandere allegramente: 130mila euro per il concerto di D'Alessio ad Avellino, 500mila euro per il brindisi con Tiziano Ferro a Salerno, 200mila euro per il brindisi con Renzo Arbore a Napoli, un milione di euro a Roma per Venditti e gli Zero Assoluto e un altro milione di euro per Firenze e Bologna che festeggiano insieme, unite dall'alta velocità, da Lucio Dalla e Irene Grandi. Del resto, non è una novità: qualche anno fa, nell'era veltroniana, la Capitale ha speso quasi due milioni di euro per avere Sting e Simon&Garfunkel... La Corte dei Conti stima che in attività di questo genere se ne va almeno il 17% del bilancio degli enti locali: a volte sono nomi rinomati, a volte sono manifestazioni minori, si va dal festival canoro Gondola d'Oro al Capodanno celtico, dalla Perdonanza Celestinana alla finale di Miss Intimo. Si capisce: i concerti portano consensi, e magari fanno dimenticare i problemi che l'amministrazione non riesce a risolvere. Canta che ti passa, e se non ti passa canta ancor di più. Però forse questo modo di gestire gli enti locali andrebbe radicalmente cambiato.

Aveva ragione il sottosegretario alla Protezione civile quando, qualche tempo fa, dopo la tragica frana di Giampilieri in Sicilia, invocava più responsabilità dei sindaci, meno sagre della salsiccia e del torrone e più interventi a tutela del territorio. Troppo spesso, invece, le amministrazioni dei Comuni si lasciano attrarre dalle luci e dalle paillettes in salsa veltroniana, non c'è piccolo centro che non organizzi la sua (ormai stucchevole) notte bianca, non c'è assessore che non voglia i suoi cinque minuti di celebrità sul palco della sagra di paese...

Per carità: la sagra di paese va benissimo, i concerti pure. Ma non devono essere finanziati con denaro pubblico. Quello deve essere utilizzato per risolvere i problemi dei cittadini, non per soddisfare la vanità della giunta municipale. Ad Avellino è stato il vescovo a sollevare la polemica: "130mila euro per D'Alessio sono uno spreco", ha tuonato. D'Alessio s'è difeso: "Ma quello è un prezzo di favore: io in genere guadagno di più". D'accordo. Ma un conto è quando a pagarlo sono gli sponsor o i fan che pagano liberamente il biglietto. Un conto è che siano costretti a pagarlo tutti i contribuenti. Salvo poi sentire il sindaco di Avellino che si lamenta e chiede aiuto perché non ha più soldi per gli asili...

da *Libero* 2.1.'10

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



L'UNIONE FA LA FORZA

24 Venerdì 2 Aprile 2010

DIRITTO E IMPRESA

ItaliaOggi

Il Tar del Lazio ha accolto il ricorso di Confedilizia annullando gli effetti del dm 23/7/09

Gli ascensori saltano la revisione

Stop alla verifica straordinaria: sarebbe costata 6 mld €

top alla revisione straordinaria degli ascensori. Il Tar del Lazio, accogliendo un ricorso nfedilizia, ha annullato 5413 del e dei rischi degli impianti, da essa imposte, dipende la loro progressiva quantificazione e i vantaggi economici che l'associazione ne ricava». La riprova dell'anom ingiustificat tecnici specializzati e autorizzati, con i relativi costi di non limitato livello». Por

abrogato ma tuttora vigente e cogente», sottolinea la sentenza, «ora se ne sovrappone un altro motivato con riferimento alla migliore quali" be garan-

un procedimento nel quale la Confedilizia è stata difesa da Vittorio Angiolini, docente all'Università di Milano, e nel qual è intervenuta a sosterno l'associazione

da Italia Oggi, 2.4.'10

Gerarchia

Il borghese non accetta le caste, ma neanche l'egualitarismo. Nel settecento lo sentiamo dichiarare: «Gli uomini nascono eguali», ma il significato è soltanto che non conta nascere nobili o plebei. Conta quello che si fa nella propria vita. Il borghese crede nella gerarchia, non nelle classi sociali: la sua gerarchia è individuale.

Sergio Ricossa







Corrado Sforza Fogliani*

Immobiliare, si pagano le tasse su redditi non percepiti

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

LE TASSE SUGLI IMMOBILI SFITTI

La tassazione degli immobili sfitti è in Italia particolarmente gravosa, sia a livello nazionale (imposte sui redditi) sia a livello comunale (Ici). Ed è particolarmente penalizzante nel settore commerciale. È sconfortante rilevare che il nostro ordinamento tributario ha espunto da anni (1994) quella norma di civiltà giuridica e tributaria che consentiva un parziale abbattimento - sia pergli immobili abitativi sia per quelli ad uso diverso - della tassazione su base catastale alla quale sono comunque soggetti gli immobili quando non vengono locati.

PATRIMONIALE ANCHE SUGLI IMMOBILI INUTILIZZABILI

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

SI È SOGGETTI AD IMPOSIZIONI DOPPIE

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

SI PAGA SENZA NEPPURE POTER VOTARE

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

LE IMPRESE CHE LOCANO NON DEDUCONO (O QUASI) LE SPESE

Dal 2007 è stata eliminata - per le imprese, individuali e societarie, che concedano in locazione immobili ad uso abitativo - la deduzione forfettaria delle spese, pari al 15% (fino al 1994, pari al 25%), sostituita con la possibilità di dedurre esclusivamente, e fino al limite del 15%, le spese documentate ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 10.4.'10

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA

SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

CONFEDILIZIA SERVIZI



Preziosa ed accurata pubblicazione sul Piano Casa Lazio curata (con il coordinamento dell'arch. Marco Pietrolucci e il supporto scentifico dell'Università "La Sapienza") dalla Confedilizia romana.



Annuario del contribuente con aggiornamenti. È stato inviato a tutte le Associazioni e Delegazioni della Confedilizia, dove può essere consultato dai soci.

I conti non si risanano con altre gabelle

Lo Stato non ha bisogno dei nostri soldi, non ne ha mai prelevato tanti in tutta la millenaria storia d'Italia. Nel 1900 la spesa pubblica assorbiva il 10% del reddito nazionale, negli anni Cinquanta il 30% adesso siamo al 50%. Non è vero che la nostra crisi sia dovuta al fatto che lo Stato non ha soldi e che quindi sia necessario dargliene di più. Ne ha troppi e li dilapida con la stessa saggezza e prudenza di un marinaio ubriaco.

(Antonio Martino, *Libero* 10.4.'10)

Come S. Tommaso

Il borghese è diffidente, vuol fare di testa sua, vuol toccare con mano.

Sergio Ricossa

Torino: appartamenti su misura

Appartamenti tagliati su misura, non soltanto per la superficie, bensì pure per la disposizione degli spazi interni, i rivestimenti e altre possibilità ancora di scelta, saranno disponibili nel nuovo palazzo S. Carlo di Torino, che verrà ristrutturato entro il 2011. Saranno applicate le disposizioni sia sul contenimento energetico, sia sull'abbattimento acustico. Nell'immobile avevano sede uffici dell'Inps e un albergo.

Lotta alla burocrazia

Il borghese, se lo si lascia fare, impedisce che la vita si burocratizzi: nuoce quindi alla burocrazia e a tutti quelli che, pur deprecandola, in realtà ne chiedono l'estensione continua.

Sergio Ricossa

CONSORZI DI BONIFICA

Ritardano nel rimborsare i danni

Per danni subiti il 28 aprile 2009 da consorziati di un Consorzio piacentino, i rimborsi sono arrivati (ad opera di un'assicurazione) quasi un anno dopo: nel marzo 2010. L'utilità dell'attività svolta dai Consorzi è sempre tutta da dimostrare; se poi, come in questo caso, causano danni, tardano perfino a rimborsare.

Un moderato

Il borghese normale è un moderato, che diffida sia dell'eroismo, sia della mancanza di scrupoli.

Sergio Ricossa

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

| | | | |

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

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





Il quesito

I danni prodotti dall'impianto dell'inquilino

Il proprietario dei locali, che li abbia concessi in locazione, potrebbe sentirsi contestare di non aver vigilato su quanto avveniva all'interno del suo immobile, locato ad esempio ad un'attività che provoca immissioni nocive; e potrebbe vedersi chiedere i danni, unitamente (ed in solido) con il suo inquilino.

Affinché possa però venire ravvisata la responsabilità del locatore, quale custode, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. (secondo cui ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito) occorre non solo che il danno si verifichi nello sviluppo di un agente dannoso connaturato alla cosa, ma anche che il (presunto) responsabile abbia potuto esercitare un effettivo potere di controllo fisico sulla cosa, in virtù del suo rapporto con la stessa, così da vigilarla e mantenerne il controllo in modo da impedire che ne derivino danni a terzi (Cassazione, sent. 10-8-'09, n. 18188). Ne discende quindi che, nel

sioni nocive alle unità sovrastanti, prodotte dall'impianto di espulsione dei gas dell' officina dell'inquilino, il potere fisico di controllo non può far capo al proprietario dell' immobile che non esercita un controllo sull'impianto; in tal caso, la responsabilità va riferita esclusivamente all'inquilino che gestisce il funzionamento dell'impianto e che, in ragione del suo rapporto diretto con lo stesso, è in condizione di adottare gli interventi del caso al fine di impedire il verifica si di danni a terzi.

caso (ad esempio) di immis-

Dalla mancanza di potere di controllo sull'impianto dannoso discende anche, per conseguenza, che il mancato invio di diffide e la mancanza di altre iniziative for mali rivolte dal locatore al conduttore non giustificano l'affermazione di responsabilità del locatore, trattandosi di atti che comunque non sarebbero idonei ad incidere sul funzionamento dell' impianto dannoso.

Ha collaborato PIER PAOLO BOSSO Confedilizia

da La Stampa, 8.2.'10

Cedolare secca solo una promessa

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

Gianni Barberis, Torino

da Il Resto del Carlino, 30.1.'10

DOMENICHE ECOLOGICHE Affari per i Comuni

Le domeniche ecologiche servono soltanto per rimpinguare le casse comunali (1000 contravvenzioni solo a Napoli) e sono inutili contro l'inquinamento. Infatti, alla fine del blocco «scoppia» un traffico infernale e l'aria si riempie di smog. Fra i rimedi per lo snellimento del traffico, ci potrebbero essere: la riapertura alla circolazione di tutte le strade e piazze, l'installazione di aspiratori d'aria nelle gallerie e nei sottopassi e la costruzione di nuovi posteggi sotterranei.

> Salvatore Leopoldo Napoli

da Corriere della Sera, 9.2.'10

Un sistema

CONSORZI DI BONIFICA, ENTI INUTILI E TROPPO CARI

che fa acqua

di CORRADO SFORZA FOGLIANI*



da l'Opinione, 6.2.'10

Subito efficace la rendita modificata in seguito ad errore

In tema di Ici, la regola stabilita dal d.lgs. n. 504 del 1992, art. 5, c. 2, per la quale le variazioni della rendita catastale hanno efficacia a decorrere dall'anno successivo alla data in cui sono annotate negli atti catastali, non si applica quando l'Agenzia del territorio modifichi un precedente classamento, correggendo errori materiali, anche su sollecitazione del contribuente, poiché, altrimenti, su quest'ultimo graverebbero le conseguenze negative degli eventuali ritardi dell'ufficio. In tali casi, le rendite modificate hanno efficacia retroattiva.

Questo il principio – di garanzia nei confronti del contribuente – ribadito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 6475 del 17.3.'10.

I bassi redditi dei professionisti

🔳 🗷 🖺 I giornali segnalano scandalizzati i bassi redditi denunciati dai professionisti. Nessuno considera che nella media ci vanno dentro gli inattivi, chi è all'inizio della professione e le persone che svolgono altri lavori. Una media reale dovrebbe basarsi su chi svolge la professione a tempo pieno e non è all'inizio della vita lavorativa. Mi fa specie che gli ordini professionali, che pur potendo chiarire questa semplice situazione, se ne stanno tutti zitti, agevolando la fama negativa dri professionisti.

Sandro Micozzi, Teramo

Il mio inquilino moroso è diventato un incubo

Angelo Vitale angelovitale2000@yahoo.com

INNANZITUTTO scopro che se l'inquilino (il mio) non paga l'affitto devi dichiarare il valore dell'introito al fisco come se l'avessi percepito. Nello stesso tempo perilrecupero dei canoniarretrati (nel mio caso circa 7000 euro) sono passati tre anni e ancora niente. Sempre nel mio caso (ma ce ne sono tanti) provo a chiedere il pignoramento della quota di una casa a lui intestata, ma niente da fare i co-intestatari sono sparsi su più comuni, fare tutte le notifiche costa (l'avvocato chiede acconti, sono arrivato già a 2000 euro). Adesso scopro che perindirel'astapubblica, sidevono pagare altre centinaia di euro di tasse. Con l'ulteriore incognita di un'asta che potrebbe andare deserta per anni. Come si esce da un simile incubo burocratico?

da la Repubblica, 22.4.'10



Pago l'Ici per una casa distrutta dal terremoto

Alfio Strano Santa Venerina (Catania)

A SEGUITO del sisma del 2002 nella provincia di Catania, gli immobili dichiarati inagibili, hanno beneficiato di una riduzione dell'Ici del 50%. Certo, sarebbe stato più corretto esentare del tutto dal pagamento. Ma il fatto più grave si è verificato nel 2008 col decreto che esentava dal pagamento Icila prima casa, perché tale beneficio non poteva essere applicato alle case inagibili. Tale interpretazione è stata formulata dagli uffici comunali, in base al fatto che poichégli immobili resi inagibili avevano perso i requisiti di abitazione principale e relativa pertinenza, non potevano rientrare nei benefici della nuova legge. Per assurdo, se il terremoto li avesse risparmiati, non ci sarebbe stato l'obbligo di pagare l'imposta, ma poiché liha distrutti, allora si è obbligati al pagamento dell'imposta al 50%. Non sembra incredibile?





RECENSIONI

Locali storici d'Italia. Guida 2010, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 256

La nuova e arricchita edizione della guida presenta oltre duecento fra antichi alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari, di rilievo tanto turistico quanto culturale.

Giovanni Giolitti al Governo, in Parlamento, nel carteggio, vol. III: Il carteggio, tomo II: 1906-1928, a cura di Aldo A. Mola e Aldo G. Ricci, pref. di Francesco Cossiga, Bastogi ed., pp. 1.094 con ill.

Un numero incredibilmente ampio di lettere di Giolitti e di suoi corrispondenti, soprattutto relative alla campagna di Libia e al passaggio dalla neutralità all'intervento, arricchite da alcuni discorsi extraparlamentari e da una serie di puntuali saggi storici.

Franco Cordero, *Il brodo delle un-dici*, Bollati Boringhieri ed., pp. 194

Il titolo allude all'ultimo pasto del condannato a morte nel Regno sabaudo, ma il libro esamina soprattutto vicende politiche odierne, ricostruite con lo stile complesso tipico dell'autore.

Carlo Delcroix, *D'Annunzio e Mussolini*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 96

I complicati rapporti fra il poeta soldato (diventato a un certo momento personaggio politico decisivo) e il capo del fascismo sono analizzati alla luce di testimonianze dirette dell'autore, per molti anni ai vertici dell'Associazione mutilati.

Pierangelo Dacrema, *Il miracolo dei soldi*, Etas ed., pp. XII + 212

Come nascono, dove vanno, come si moltiplicano i soldi: storia e attualità del denaro sono esposte con chiarezza e con ricchezza di argomentazioni, dati, riferimenti.

Mario Luciolli, *Mussolini e l'Eu*ropa, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 268

Apparso nel 1945 e mai più riedito, opera di un diplomatico che concluse la carriera come ambasciatore a Bonn, ecco il primo studio dell'intera politica estera del fascismo, ricco di osservazioni che non hanno perso di validità.

Allarme beni culturali, a cura di Claudio Gamba, iacobelli ed., pp.

Sono raccolti gli atti di un convegno, indetto dall'Associazione Bianchi Bandinelli, su conoscenza, tutela e avvaloramento dei beni culturali.

Vittorio Vettori, *Civiltà letteraria* cultura e filosofia, a cura di Marino Biondi e Alice Cencetti, Le Lettere ed., pp. 410

Una raccolta di scritti, che spaziano dalla filosofia alle lettere, di Vittorio Vettori, intellettuale di solida cultura e di apprezzato stile, vissuto fra il 1920 e il 2004, ottimamente presentato nell'ampia introduzione.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Il senatore D'Alia (Udc, Svp, Is ed Aut.) è il primo firmatario di un disegno di legge in materia di esenzione dal pagamento dell'Ici in favore delle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani iscritti nell'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire).

Disposizioni per la semplificazione di adempimenti in materia edilizia, urbanistica e di opere pubbliche sono contenute in una proposta di legge il cui primo firmatario è il deputato Lupi (PdL).

L'VIII Commissione della Camera (Ambiente, territorio e lavori pubblici) ha approvato, all'unanimità, una risoluzione di cui prima firmataria è la deputata Motta (Pd) - per la quale anche il Governo ha espresso parere favorevole - con la quale si chiede di procedere in tempi rapidi alla revisione della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sia negli edifici pubblici, sia nelle abitazioni private.

In materia di pubblicità immobiliare, il deputato Mazzarella (Pd), chiede, con un'interrogazione al Ministro dell'economia, se non sia opportuno adottare iniziative volte a restituire al Conservatore dei registri immobiliari le funzioni ad esso attribuite dal codice civile, di guisa che la gestione della pubblicità immobiliare sia affidata a funzionari muniti di comprovata esperienza professionale.

L'istituzione dell'albo speciale delle imprese per la demolizione di opere edilizie abusive o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi è il tema di una proposta di legge del deputato Granata (PdL).

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, rispondendo ad un'interrogazione del deputato De Poli (Udc), con la quale si chiedeva al Governo di sospendere, a seguito degli aumenti unilaterali delle Anas dei canoni per i passi carrati (aumenti fino all'8 mila per cento), le richieste di arretrati da parte dell'ente gestore delle strade, ha affermato che c'è da parte dell'Anas la disponibilità ad accordare forme di rateizzazione degli importi dovuti.

La bussola della casa

zona	ASTI		LIVORNO		COSENZA	
20116	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.800	1.700	3.400	990	1.850
semicentro	780	2.300	1.300	2.620	1.000	1.640
periferia	700	1.700	1.000	1.960	760	1.430
	CREMONA		PESCARA		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	930	2.600	1.080	2.920	1.430	2.920
semicentro	720	2.000	930	2.000	910	1.790
periferia	660	1.700	830	1.600	800	1.410

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.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE			Dato	pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 marzo	2009	- marzo	2010	1,5 %	1,125 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

Joguonii.				
VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione ottobre	2008	 ottobre 	2009	0,3 %
Variazione novembre	2008	 novembre 	2009	0,8 %
Variazione dicembre	2008	 dicembre 	2009	1,1 %
Variazione gennaio	2009	 gennaio 	2010	1,3 %
Variazione febbraio	2009	 febbraio 	2010	1,1 %
Variazione marzo	2009	- marzo	2010	1.4 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Straborghese* di Sergio Ricossa, ed. IBLLibri.

Carattere difficile

Il carattere borghese non tutti lo posseggono o non tutti vogliono coltivarlo. E' faticoso, carico di responsabilità personali, severo almeno nella fase della prime ascesa: come nella fisica, occorre una forza bruta maggiore per mettere in moto che per mantenere in moto.

Sergio Ricossa



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

Anno 20 Numero 5

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 Publitep - Piacenza

> Stampa TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 maggio 2010

Il numero di aprile 2010 è stato postalizzato il 15.4.2010