



All'interno

- Certificazione energetica e compravendita, il quadro regionale (pag. 3)
- Agenti immobiliari, niente registro giornale (4)
- Energia elettrica, dal 1° luglio prezzi biorari (5)
- Premi ai portieri meritevoli (6)
- Videosorveglianza, le regole per gli immobili (7)
- Definitiva (e migliorata) la liberalizzazione edilizia (8)
- Qualche informazione sulle indennità del portiere (9)
- Cancellazione ipoteche, occorre rimediare (9)
- In Svizzera c'è il revisore condominiale (10)
- Norme Uni e verifiche sugli ascensori (11)
- Perché non si rende noto come funziona il Docfa? (11)
- Vacanze estive con i contratti Confedilizia (12)
- Amministratore condominiale e inquilino moroso (13)
- Immobiliare soffocato dalla legislazione e dal Fisco (15)

DIRITTI DI PROPRIETÀ: IN ITALIA, PEGGIO CHE IN URUGUAY E QATAR

Nell'Indice predisposto dalla Heritage Foundation in collaborazione con il "Wall Street Journal", quanto a difesa dei diritti di proprietà l'Italia figura allo stesso livello della Giordania e dopo Paesi come l'Uruguay e il Qatar, con un indice pari a 55,0 su un massimo di 100. E' una posizione sconcertante, che peraltro ben rappresenta l'attuale situazione dell'immobiliare: stretto, da una parte, dalle pretese di corporazioni alla ricerca di lavoro buroindotto su ascensori e impianti vari e, dall'altra, dall'ingordigia di enti che pretendono ulteriori strumenti (come il Catasto) per ripristinare di fatto, attraverso l'aumento delle basi imponibili, gli stessi introiti di tipo immobiliare che già avevano prima dell'abolizione dell'Ici per certe tipologie di prima casa. La classe politica, dal canto suo, non sa reagire con determinazione, e alterna palesi cedimenti a comportamenti inconcludenti o discriminatori nell'ambito del settore (agevolazioni senza senso a Fondi immobiliari di famiglia, e a Siiq), senza impostare una vera politica per questo settore, a cominciare da quell'esigenza di rilancio dell'affitto che s'impone, ma alla quale si preferisce anteporre la più costosa costruzione di edifici, con ulteriore spreco di territorio e crescente sottrazione di terreno all'agricoltura.

Intanto, si parla dell'introduzione di un'unica imposta immobiliare in linea con il federalismo fiscale. E pur davanti alle accuse dell'opposizione (secondo la quale saremmo ad un ripristino dell'Ici), il governo non fornisce chiarimenti, pur reiteratamente richiesti (cf, da ultimo, *Cn* maggio '10).

Sforza Fogliani incontra il Presidente Giorgetti

Il Presidente confederale ha incontrato il Presidente della Commissione Bilancio della Camera dei deputati on. Giancarlo Giorgetti. Ha pure incontrato il prof. Giorgio Ciucci, Segretario generale dell'Accademia di San Luca. Ha poi partecipato alle riunioni del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo dell'ABI-Associazione bancaria italiana.

Sempre a Roma, il Presidente (accompagnato dalla dott. Alessandra Egidi, della Sede centrale) ha assistito - in sede di Forum della Pubblica Amministrazione - alla Lectio magistralis di Amartya Sen, Premio Nobel per l'economia, sul tema "Etica, democrazia e pubblica amministrazione: il ruolo del capitale umano". E' quindi intervenuto al Convegno Igi "Il decreto legislativo 53/2010 e la nuova disciplina delle controversie" nonché all'XI Convegno nazionale Giovani Imprenditori edili dell'Ance. E' pure intervenuto alla X Giornata della Fondazione svoltasi a Montecitorio sul tema "Fondazioni: eredi di comunità, figlie del Parlamento - A vent'anni dalla legge Amato, una storia tra finanza e sussidiarietà"; alla celebrazione del Natale di Roma in Campidoglio (2763° anniversario della Fondazione dell'Urbe); alla presentazione - svoltasi al centro Studi Americani - dell'8° Rapporto dell'Associazione Società libera sul processo di liberalizzazione della società italiana; alla cerimonia di presentazione del Consiglio per la Dignità, il Perdono e la Riconciliazione svoltasi al Museo dell'Ara Pacis.

A Stresa, il Presidente confederale ha preso parte all'Annual General meeting 2010 della Perennius Capital partners. A Piacenza, ha assistito alla conferenza "L'interpretazione fra musica e diritto" tenuta a Palazzo Anguissola dal prof. Eugenio Picozza, ordinario di Diritto amministrativo a Tor Vergata.

Il Vicepresidente confederale Michele Vigne ha partecipato a Venezia al Convegno Gesticond sul tema "Riqualificazione energetica degli edifici".

Manovra finanziaria del Governo

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, il provvedimento riguardante la manovra finanziaria non è ancora stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Per poter essere precisi nell'informazione - dato che il testo è in continuo cambiamento e i giornali riportano indiscrezioni e pubblicano bozze destinate a cambiare - daremo conto delle disposizioni di interesse della Confedilizia sul prossimo numero del notiziario.

Le Associazioni territoriali saranno tempestivamente informate dei contenuti del provvedimento che sarà pubblicato e ad esse possono rivolgersi i soci che abbiano necessità di acquisire specifiche informazioni.

BANCA D'ITALIA, CONFEDILIZIA: NON C'E' FEDERALISMO SENZA CONCORRENZA E TRASPARENZA

All'uscita dell'assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale, ha dichiarato:

"Abbiamo sentito una relazione rigorosa, e che chiede rigore. Punti cardine per uscire dalla crisi sono la necessità di un vero, ed efficace, controllo sulla spesa pubblica, specie locale, e la lotta all'evasione concepita in funzione di uno sviluppo che non può venire se non si allenta l'oppressività del fisco. Il federalismo, poi, non è tale se non valorizza nel suo ambito la concorrenza, perché i cittadini possano «votare con le gambe», spostandosi nei territori meglio amministrati: ma non c'è concorrenza se non ci sono «informazioni chiare e confrontabili - ha detto testualmente Draghi - sulla qualità dei servizi erogati dai diversi enti». La via, dunque, è chiara, si tratta di avere la forza, e il coraggio, di seguirla".

Memoria corta

La gente spesso dimentica che la moderna biotecnologia è solo un perfezionamento delle tecniche di manipolazione genetica utilizzate da secoli per introdurre nuove o migliori varietà di fiori, di piante commestibili, di bestiame e di altri organismi.

Paul Driessen

Patto del Capranica e Confedilizia

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"L'iniziativa di Rete Imprese Italia sortita dal Patto del Capranica merita ogni attenzione e contribuirà di certo a una migliore articolazione del confronto fra parti sociali stesse nonché fra parti sociali e governo. Ciò di cui vi è estrema necessità in un momento delicato come questo".

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Arresto, sosta e fermata

"Arresto", "sosta" e "fermata" sono termini che nel linguaggio corrente vengono frequentemente utilizzati come sinonimi, ma a torto.

Secondo l'art. 157, d.lgs. 285/92 (Codice della strada), per "arresto" - infatti - si intende "l'interruzione della marcia del veicolo dovuta ad esigenze della circolazione"; per "fermata", la "temporanea sospensione della marcia" per consentire "la salita o la discesa delle persone, ovvero per altre esigenze di brevissima durata"; per "sosta", infine, la "sospensione della marcia del veicolo protratta nel tempo, con possibilità di allontanamento da parte del conducente".

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

Per la prima casa non basta l'utenza

Per provare la spettanza dell'esenzione dall'Ici per l'abitazione principale occorre che questa sia effettivamente usata come tale e non basta che esista una domiciliazione.

Il contribuente aveva intestato le utenze domestiche e denunciato un furto, cercando di dimostrare così la concreta volontà di avere stabile dimora nell'abitazione.

Ma i vigili urbani avevano trovato la porta sempre chiusa e i consumi di acqua erano risultati irrisori. Così la Cassazione ha dato ragione al comune, che chiedeva l'intera Ici: «Il concetto di abitazione principale è fattuale e prescindono dall'elemento volontario che è proprio invece del domicilio: l'intestazione delle utenze, la soggezione alla Tarsu (...) sono proprie delle residenze secondarie».

Viale Sottosegretario all'Economia

Sonia Viale, Capo Segreteria tecnica del Ministro dell'interno Maroni, è stata nominata Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze in sostituzione del dimissionario on. Molgora.

Il Presidente confederale le ha espresso le congratulazioni e l'augurio della nostra Organizzazione.

Nasini Presidente Confedilizia Liguria

L'avv. Vincenzo Nasini è stato eletto alla presidenza della Federazione regionale Liguria della Confedilizia.

Vicepresidenti, il dott. Cesare Magnano e l'avv. Paolo Prato.

Il Presidente confederale ha formulato al nuovo Presidente e a tutti i suoi più diretti collaboratori vivi rallegramenti e gli auguri di buon lavoro.

RIVOLTA FISCALE

Non credo di sbagliarmi: siamo alla vigilia di una rivolta dei contribuenti italiani, che non tollerano più l'insensatezza del nostro fisco e rifiutano di continuare a pazientare nell'attesa di una riforma di cui non si vede nemmeno l'ombra.

Antonio Martino
Libero, 25.5.10

Abitazione principale, concetto ampio ai fini Ici

Due coniugi in regime di separazione dei beni, proprietari ciascuno di una unità immobiliare, "logicamente adiacenti" l'una all'altra, adibite entrambe ad abitazione principale, possono godere sia l'una che l'altra - ai fini Ici - del trattamento fiscale previsto, per l'appunto, per le abitazioni principali (che sono ora escluse - come noto - dall'imposta, tranne che per le unità immobiliari delle categorie catastali A1, A8 e A9, per le quali continuano ad applicarsi le aliquote ridotte e le detrazioni previste per le abitazioni principali).

E' quanto ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza n. 12269 del 19.5.10.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

Obbligo di certificazione energetica in caso di compravendita, il quadro regionale

Abbiamo già parlato dell'obbligo di certificazione energetica in caso di locazione e di come le singole Regioni si siano attivate al riguardo (cfr. *Cn* magg. '10). Affrontiamo ora il medesimo discorso con riguardo alla compravendita.

Com'è noto, il d.lgs. n. 192/05, dopo la modifica operata dall'art. 35, c. 2-bis, del d.l. 112/08 (come convertito), ha previsto che, a decorrere dall'1.7.'09, ogni singola unità immobiliare, in caso di trasferimento a titolo oneroso, sia dotata a cura del venditore dell'attestato di certificazione energetica (cfr. *Cn* sett. '08). Successivamente, le Linee Guida di cui al d.m. 26.6.'09 hanno introdotto la possibilità, per i proprietari di immobili di scarsa qualità dal punto di vista del consumo energetico, di ottemperare a tale obbligo di legge attraverso un'autodichiarazione in cui si afferma che "l'edificio è in classe energetica G" e che i costi per la gestione energetica dello stesso "sono molto alti" (cfr. *Cn* febb. '10). Ciò nonostante, come abbiamo segnalato anche nel trattare l'argomento con riferimento alla locazione, resta il problema di quelle Regioni che hanno dettato specifiche norme in materia di certificazione energetica degli edifici. Di tali disposizioni diamo conto nella tabella che segue, augurandoci che quanto prima esse vengano, ove occorre, modificate per adeguarle alle disposizioni statali.

Gli esempi positivi, del resto, già ci sono: la Liguria, alla luce delle intervenute modifiche in ambito nazionale, ha rivisto la sua disciplina sopprimendo l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica in caso di compravendita (cfr. *Cn* genn. '09); lo stesso ha fatto la Toscana, la quale, in più, ha anche previsto l'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa in caso di inadempimento (cfr. *Cn* genn. '10); la Valle d'Aosta ha sostituito, di recente (L.R. 8/10), l'obbligo di allegazione con un più generico obbligo di "messa a disposizione" dell'acquirente dell'attestato energetico prevedendo, al contempo, la possibilità di servirsi dell'autodichiarazione come in ambito nazionale (cfr. *Cn* apr. '10); la Puglia, infine, nel regolamento da poco adottato (il n. 10/10) non ha considerato affatto l'ipotesi della compravendita tra i casi in cui è obbligatorio dotare l'edificio del certificato energetico (cfr. *Cn* apr. '10).

E' evidente l'importanza di continuare a percorrere questa strada: diversamente l'unica certezza sarà l'incertezza della situazione normativa, testimoniata allo stato, per esempio, dai dubbi circa la possibilità di ricorrere, in caso di compravendita, alla succitata autodichiarazione prevista dalla disciplina statale nelle ipotesi in cui le norme locali nulla dispongano in proposito.

<p>EMILIA-ROMAGNA (artt. 5.2 e 5.5, delibera 4 marzo 2008, n. 156)</p>	<p>A decorrere dal 1° luglio 2009, la Regione ha previsto, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'obbligo di <i>dotazione e allegazione</i> ("all'atto di trasferimento in copia originale o in copia autenticata") dell'attestato di certificazione energetica. Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p>LIGURIA (art. 28, comma 2, L.R. 29 maggio 2007, n. 22)</p>	<p>A decorrere dall'8 maggio 2009, la Regione ha previsto che "le singole unità immobiliari" siano <i>dotate</i> dell'attestato di certificazione energetica all'atto della compravendita. Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p>LOMBARDIA (art. 25, comma 4-bis, e art. 27, L.R. 11 dicembre 2006, n. 24, nonché art. 9, delibera 22 dicembre 2008, n. 8/8745)</p>	<p>A decorrere dal 1° luglio 2009, la Regione ha previsto, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'obbligo di <i>dotazione e allegazione</i> (all'atto di trasferimento "in originale o in copia certificata conforme dal Comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato") dell'attestato di certificazione energetica. In caso di inadempimento, è prevista una sanzione che va dai 5mila ai 20mila euro.</p>
<p>PIEMONTE (art. 5, comma 2, L.R. 28 maggio 2007, n. 13, e art. 5.2, delibera 4 agosto 2009, n. 43-11965)</p>	<p>A decorrere dal 1° ottobre 2009, la Regione ha previsto che, nel caso di compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica sia "<i>allegato</i> al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore" In caso di inadempimento, è prevista una sanzione che va dai mille ai 10mila euro, "graduata sulla base della superficie utile dell'edificio".</p>
<p>TOSCANA (art. 23-bis, commi 4 e 5, L.R. 24 febbraio 2005, n. 39)</p>	<p>A decorrere dal 18 marzo 2010, la Regione ha previsto che in caso di trasferimento a titolo oneroso "di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente", questa sia <i>dotata</i> 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".</p>
<p>VALLE D'AOSTA (art. 7, commi 9 e 10, L.R. 18 aprile 2008, n. 21)</p>	<p>La Regione ha previsto che nel caso di trasferimento a titolo oneroso di un intero edificio o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica sia "<i>messo a disposizione</i> dell'acquirente a cura del venditore". Tuttavia, per gli edifici la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1000 metri quadrati, viene stabilito che il proprietario possa "rilasciare all'acquirente una dichiarazione in cui attesta: a) la scadente qualità energetica dell'immobile e i costi elevati per la gestione energetica dello stesso; b) l'appartenenza dell'edificio alla classe energetica più bassa".</p>

N.B.: La decritta disciplina diverrà operativa allorché verranno approvati dalla Giunta i previsti provvedimenti attuativi: nelle more, si applica in toto la normativa nazionale.

Delibere Ici entro il 30 giugno

Il Ministero dell'Interno - con decreto 29.4.'10 - ha differito al 30.6.'10 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2010 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e già in precedenza rinviato al 30.4.'10 (cfr. *Cn* genn. '10).

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

Spedizione notiziario, costi più che triplicati

Sono state approvate nuove tariffe postali per l'invio di giornali e riviste.

Per effetto delle novità introdotte, i costi di spedizione di questo notiziario sono aumentati di oltre il 300% (328%, per l'esattezza).

La Confedilizia esprime la più ferma protesta per una misura che mette in serio pericolo la possibilità di garantire ai propri soci una informazione completa e tempestiva sulla complessa materia che li riguarda.

Verde pubblico, niente Ici

In tema di Ici, un'area compresa in una zona destinata dal Prg 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, ai sensi del D. Lgs. n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in questione.

Cass., ord. 9.2.'10, n. 5757



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Audizione sul mercato immobiliare

La Fiaip è stata ascoltata in audizione nell'ambito dell'indagine conoscitiva che la Commissione Ambiente della Camera dei deputati sta svolgendo in materia di mercato immobiliare (alla quale ha partecipato anche la Confedilizia).

Nel corso dell'audizione, il Presidente Righi si è soffermato – oltre che sulle tematiche strettamente attinenti alle dinamiche del mercato – sulla necessità dell'introduzione in Italia di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca sugli affitti). Ha inoltre colto l'occasione per rappresentare alla Commissione gli aspetti problematici dell'attuale regolamentazione della professione di agente immobiliare, sollecitandone la riforma.

Nasce Mediaconsum

Fiaip ha sottoscritto con l'associazione di consumatori Adiconsum un Protocollo d'intesa per la creazione di un Ente bilaterale paritetico nazionale per il settore della mediazione immobiliare e creditizia, denominato Mediaconsum.

Scopo dell'iniziativa è quello di ricercare nuove modalità comuni per rendere sempre più trasparente il mercato immobiliare e finanziario, oltre che l'attività di imprese e professionisti del settore immobiliare e creditizio nel rapporto con gli stessi consumatori.

Il Presidente della Fiaip, Righi, ha osservato come si sia "aperta una nuova stagione di concertazione tra chi opera nel settore immobiliare e il mondo dei consumatori", auspicando l'avvio di "un nuovo modello di relazioni tra le parti e le istituzioni".

Per gli agenti immobiliari, niente registro giornale

In tema di mediazione immobiliare, la legge n. 39 del 1989 ha espressamente abolito la necessità, per gli esercenti l'attività di mediazione anche in forma organizzata, della licenza di pubblica sicurezza, già prevista, in via generale, per tutte le agenzie di affari. Ne consegue che deve ritenersi implicitamente abolito per tali soggetti operatori anche l'obbligo della tenuta del registro giornale degli affari (previsto dal Testo unico sulla Pubblica Sicurezza), trattandosi di adempimento strettamente correlato e funzionale alle esigenze di controllo degli esercenti l'attività di mediazione immobiliare, che veniva assolto tramite l'obbligo della licenza di pubblica sicurezza, non più imposto dalla legge sopravvenuta.

Così la Corte di cassazione, con la sentenza n. 22052 del 16.10.'09.

Libertà di vetrina per le agenzie immobiliari

E' illegittima la norma di un piano regolatore comunale che vieti – in un Comune privo di rilevanza turistica – l'insediamento ai piani terreni, con vetrine che affacciano su strada, di attività paracommerciali e di uffici in genere (nella fattispecie, di una agenzia immobiliare).

Lo ha stabilito il Tar della Lombardia, con la sentenza n. 190 del 27.1.'10.

Accordo tra Tecnoborsa e Fiaip

Tecnoborsa – la società consortile del sistema delle Camere di Commercio Italiane per lo sviluppo dell'economia immobiliare, alla quale partecipa anche Confedilizia – e Fiaip – la Federazione degli agenti immobiliari che alla Confedilizia aderisce – hanno firmato un accordo di cooperazione per lo sviluppo del sistema delle Borse immobiliari.

L'accordo – siglato dai Presidenti delle due Organizzazioni, Raimondo Soria e Paolo Righi – impegna Tecnoborsa e Fiaip a realizzare congiuntamente iniziative territoriali per la promozione di Borse immobiliari locali che rispondano alle esigenze degli agenti immobiliari, del settore produttivo e dei cittadini, puntando su valori di garanzia e di trasparenza del mercato, in un'ottica di servizio per i consumatori.

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



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade sabato 10.7.'10 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2010. Gli importi dei contributi sono riportati nella Tabella pubblicata qui sotto:

Tabella contributi Inps 2010

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

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

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

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

Consiglio direttivo e assemblea annuale Assindatcolf

Si è riunito a Roma il Consiglio direttivo di Assindatcolf, al termine del quale si è poi svolta l'annuale Assemblea.

Il Presidente, dott. Renzo Gardella, ha relazionato sull'attività dell'Associazione nell'anno 2009, che ha visto la creazione di nuove Sezioni, il consolidamento di quelle esistenti e l'incremento di soci. Ha informato circa l'attività promozionale svolta a livello nazionale. Ha infine illustrato sia il bilancio consuntivo 2009 che il bilancio preventivo 2010, che sono stati approvati dal Consiglio e successivamente esaminati e approvati dall'Assemblea.

Straordinari prescritti in cinque anni

La Corte di cassazione, con sentenza n. 947/'10, ha sancito che, in riferimento al rapporto di lavoro subordinato – incluso il lavoro domestico – la prescrizione quinquennale ex art. 2948 del codice civile va applicata, oltre che alla retribuzione ordinaria, anche al lavoro straordinario, alle festività coincidenti con la domenica e ad ogni altro credito avente origine e titolo dal rapporto di lavoro.

Validità del titolo di soggiorno rilasciato da altro Paese Ue

Il Ministero dell'interno ha precisato in una nota che il cittadino extracomunitario titolare di un "permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo" (ex carta di soggiorno), rilasciato da un altro Stato dell'Unione europea, qualora intenda soggiornare in Italia per motivi di lavoro, non può ottenere un analogo permesso di soggiorno a tempo indeterminato, ma un semplice permesso di soggiorno con scadenza biennale, soggetto a periodici rinnovi. Medesimo permesso di soggiorno, con identica durata, spetterà anche agli eventuali familiari che lo seguano nel trasferimento in Italia.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione e terreni parzialmente confinanti

Il mensile "Nuova Proprietà fondiaria" (n. 4/'10) pubblica un chiaro studio di Silvia Pagliazzo sul tema "Prelazione su terreni parzialmente confinanti" nel quale si sottolinea che in argomento la Cassazione si è recentemente espressa mutando orientamento: prevale il diritto di proprietà di alienare l'intero fondo rispetto all'interesse pubblico all'accorpamento di aziende agricole.

HOMELINK INTERNATIONAL
 Scambio Casa Internazionale

 HOMELINK ITALIA
 (CONVENZIONATA
 CONFEDILIZIA)

Cambio casa (prendo la tua)

Homelink è citata nel documentato articolo "Cambio casa (prendo la tua)" di Hélène Battaglia che compare su *BusinessPeople* (marzo '10). Si evidenzia in esso che i primi a ricorrere a questa formula furono gli ambasciatori, che avevano l'abitudine di scambiarsi le residenze per trovare, anche all'estero, case di pregio ove soggiornare con le loro famiglie. "L'Italia - dice un sottotitolo dell'articolo - è la meta più richiesta in assoluto per gli scambi internazionali: non è raro che una modesta casa di campagna toscana o umbra venga scambiata con un lussuoso loft sull'isola di Manhattan".

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo

Si è svolta a Roma una riunione del Consiglio direttivo di Assoutenti, alla quale ha partecipato il Segretario generale della Confedilizia.

La riunione è stata aperta da una relazione del Presidente Finzi, che si è soffermato sulla situazione organizzativa dell'Associazione, con particolare riguardo ai rapporti della stessa con il Cncu (Consiglio nazionale consumatori e utenti) e con le altre organizzazioni dei consumatori.

Sono poi stati affrontati altri temi organizzativi: dalla preparazione del Congresso alla situazione delle Delegazioni regionali.

Il Consiglio ha inoltre approvato il bilancio consuntivo 2009 e preventivo 2010.


UIPI

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

Efficienza energetica nell'edilizia abitativa

Nel corso della conferenza "Finanziare l'efficienza energetica nell'edilizia: una priorità europea", il Vicepresidente dell'intergruppo per le politiche urbane del Parlamento europeo, Karima Delli, ha dichiarato che l'Intergruppo promuoverà ulteriori misure per finanziare l'efficienza energetica negli edifici.

L'Uiipi - presente all'evento con la responsabile delle politiche europee, Emmanuelle Causse - ha salutato favorevolmente questa affermazione in quanto ritiene che tale iniziativa sia una priorità. D'altra parte l'Uiipi aveva già suggerito tale intervento nel documento "Contributo per la proprietà immobiliare". Il timore dell'Organizzazione è però che ci si concentri esclusivamente sull'edilizia pubblica e sociale dimenticando di supportare un piano di ristrutturazione degli edifici residenziali vetusti della proprietà privata.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Salvate dal degrado "Le carte" di Caravaggio

Ecco una buona notizia. L'appello, lanciato nei mesi scorsi (cfr. *Cn* mar. '10) dal Direttore dell'Archivio di Stato di Roma, per salvare le carte riguardanti la vita e le opere di Caravaggio, custodite dall'Istituto, ha raggiunto il suo scopo.

L'Archivio romano ha, infatti, trovato importanti società ed enti disposti a sponsorizzare l'intera operazione di restauro. E così lo stato di emergenza si è positivamente concluso, come è stato anche annunciato dall'articolo a firma di Marco Carminati apparso il 25 aprile scorso su *Il Sole 24 Ore*. Le carte recuperate saranno oggetto di una mostra, in programma presso l'Archivio di Stato di Roma nel prossimo dicembre, a chiusura dell'anno caravaggesco.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Energia elettrica, dal 1° luglio scattano i prezzi biorari Ma non per tutti sarà un affare, fare bene attenzione...

Come abbiamo riferito su *Confedilizia notizie* di marzo, a partire dal 1° luglio 2010 l'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha stabilito che i consumi di elettricità delle famiglie dotate di contatori elettronici verranno progressivamente ed in modo automatico calcolati applicando il nuovo sistema dei "prezzi biorari".

La nuova tariffazione interesserà, in particolare, le famiglie che non sono passate al mercato libero (e che, quindi, continuano a pagare la bolletta in base ai prezzi di riferimento fissati dalla stessa Autorità) e, al contrario dell'attuale tariffa monoraria, sarà differenziata in base ai diversi momenti della giornata e ai giorni della settimana. Consumare energia, infatti, costerà di meno nei giorni feriali dalle 19 alle 8, al sabato, alla domenica e nei giorni festivi, di più nei restanti casi (cioè nei giorni feriali dalle 8 alle 19).

Si tratta di una novità che è stata presentata dall'Autorità come una opportunità di risparmio, volta a favorire una maggiore equità tra i consumatori. Ma è proprio così?

In verità, per trarre vantaggio dal nuovo sistema - come del resto ha precisato la stessa Autorità sul proprio sito Internet - le famiglie italiane dovranno abituarsi a concentrare oltre i due terzi dei loro consumi negli orari a minor prezzo; diversamente, la spesa in bolletta sarà destinata ad aumentare rispetto alla situazione attuale. Questo perché la tariffa bioraria prevede, per la fascia di maggior prezzo (cioè quella, come abbiamo detto, che va dalle 8 alle 19 dei giorni feriali), un costo per il consumo di elettricità più alto rispetto a quello che si paga oggi, per le stesse ore della giornata, con la tariffa monoraria.

Si tratta di un problema non di poco conto, anzi. L'effettiva possibilità delle famiglie di spostare l'orario di utilizzo dell'energia elettrica si scontra il più delle volte, infatti, con dei limiti obiettivi: il frigorifero e il congelatore, ad esempio, sono elettrodomestici che non funzionano ad intermittenza; il condizionatore, che è l'elettrodomestico che più di altri consuma elettricità, non può certo rimanere spento nelle ore più calde della giornata. In condominio, poi, utilizzare la lavatrice durante le ore serali potrebbe creare problemi per via del rumore. Infine, nelle famiglie in cui ci sono bambini e anziani, pretendere che la televisione resti spenta tutto il pomeriggio o che la cottura dei cibi venga rinviata alla sera per risparmiare sui consumi del forno elettrico, è pura utopia.

Insomma, per la stragrande maggioranza dei consumatori la tariffa bioraria non sarà affatto un'opportunità di risparmio. Certo, c'è la possibilità di rivolgersi al mercato libero, ma occorre in tal caso sapersi districare in un ginepraio di offerte, con tutte le difficoltà che questo comporta. Un'opportunità, ma di guadagno, sarà sicuramente, invece, per le aziende fornitrici di energia elettrica.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie, i primi numeri della moratoria

L'Abi ha presentato a Roma i primi dati del monitoraggio sulle iniziative previste dal "Piano famiglie", relativo alla moratoria dei mutui prima casa per le famiglie in difficoltà (cfr. *Cn* febb. '10).

In meno di due mesi - tra febbraio e marzo 2010 - le banche hanno sospeso mutui per 1 miliardo di euro a oltre 10mila famiglie. Ogni famiglia avrà dunque a disposizione in media 6.600 euro in più. Dai risultati illustrati è emerso anche che ad oggi ben 172 banche (rappresentative del 64% del mercato) hanno offerto condizioni migliorative rispetto a quelle minime previste nell'Accordo Abi-consumatori.

Si ricorda che il Piano è partito il 1° febbraio scorso e gli interessati possono presentare richiesta per attivare la sospensione dei mutui fino al 31.1.11, con riferimento ad eventi accaduti dal gennaio 2009 al 31.12.10.

EBINPROF

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

Premiati i portieri meritevoli e consegnate le borse di studio

Si è svolta a Roma, nella biblioteca del Cnel, la consueta cerimonia di consegna delle oltre 100 borse di studio erogate dall'Ebinprof ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (come portieri, pulitori ecc.), per un totale di circa 230.000 euro. Nella stessa occasione sono stati anche premiati i portieri, provenienti da tutta Italia, che si sono distinti per particolari meriti nell'esercizio della loro attività, svolgendo in pratica la funzione di assistente condominiale, cioè di quella figura professionale che nel prossimo rinnovo del Contratto collettivo di lavoro Confedilizia-Cgil/Cisl/UIL l'organizzazione della proprietà chiederà venga migliorata perchè meglio venga incontro alle necessità dei condomini.

Durante la cerimonia - aperta da Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa (rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Ente) e alla quale ha partecipato, tra gli altri, anche il Presidente confederale - Giuseppe Aocella, Vicepresidente del Cnel e Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi, ha evidenziato l'importanza per i giovani e per le loro famiglie dell'opera dell'Ebinprof che, anche in momenti di crisi come l'attuale, ha voluto investire nella formazione, erogando sostanziose e numerose borse di studio a studenti oggettivamente meritevoli.

Dopo la consegna degli attestati ai vincitori delle borse di studio, si è proceduto alla premiazione dei portieri meritevoli. Hanno ricevuto l'attestato Antonio Camerano (portiere torinese che si è distinto per la sua capacità di intervento in situazioni di emergenza, come avvenuto in occasione di un incendio sviluppatosi nell'autorimessa comune); Salvatore Spallina (portiere palermitano, che ha aiutato un condomino in un momento di grande difficoltà economica, accogliendolo nella propria casa e provvedendo per un mese a fornire pasti a lui e alla sua famiglia); Claudia Nagero (portiera di Legnano, segnalata per atti di particolare assistenza a favore di condomini, soprattutto anziani, dei quali è diventata un rassicurante punto di riferimento).

I vincitori delle borse di studio:

Laureati: Ivano Baldari, Valentina Berardi, Claudia Bovolenta, Valeria Calò, Veronica Ceniccola, Mariapia Centrella, Stefano Cera, Margherita Cerone, Alessandro Conte, Isabella Costa, Manuela D'Imperia, Monica D'Imperia, Desislava Miroslavova Dankova, Erika De Benedetti, Antonio De Simone, Marco De Vecchis, Antonella Fazio, Stefano Ferrando, Eleonora Roberta Ledda, Francesca Lombardi, Janice Onte Malabanan, Manuela Malileo, Betsabea Manigrasso, Daniela Parcesepe, Valentina Pellegrino, Battista Ravasio, Fabiana Ruscigno, Carmela Scognamiglio, Richard Tarparelli, Stefania Valrosso, Daniela Varsalona, Alessandra Veratti, Maria Vitale.

Universitari: Mohamed Abou el Enein, Andrea Amendola, Maura Argenziano, Luca Giovanni Baldino, Diego Ballini, Alessandro Basile, Fabio Biaggi, Branco Bratic, Dario Campanella, Ausilia Cerone, Mariangela Cerone, Elisabetta Ciliberti, Alessandro Commendatore, Riccardo Danieli, Andrea De Matteo, Federica Di Giacomo, Concetta Di Martino, Amany Fayed, Sabrina Girletti, Mariateresa Golino, Ada Hasanaj, Katarzyna Kmiecik, Roberta Mastrantonio, Sara Miccio, Sabrina Moscatti, Debora Parcesepe, Carmelo Massimo Pellegrino, Giuseppina Pellegrino, Ornella Petrucciolo, Alessandro Porro, Katuscia Posella, Vivianne Presta, Walter Qudraroli, Luisa Rizzo, Ilaria Sanna, Carolina Saputo, Marianonietta Savino, Francesca Scarsella, Miriam Tufo, Vanina Vani, Chiara Vitiello, Cinzia Vitiello.

Studenti scuola media superiore: Juri Agostinelli, Giuseppina Alfieri, Andrea Boccardo, Alessandra Boni, Stefania Brasco, Angela Brevetto, Gabriele Cherchi, Martina Cipolla, Maria Carmela Cirillo, Annalisa Costantino, Ester D'Addio, Valentina Di Giacomo, Veronica Di Santo, Simona Dragonetti, Manuel Favaro, Sara Glorioso, Nicole Goduti, Merita Harizaj, Greta Maldini, Davide Marostica, Vincenzo Mastriani, Karima Nabli, Lino Novizio, Manuel Osella, Stefania Petrone, Federica Pirelli, Federica Portente, Rolando Ismael Ramirez Lujan, Marco Rotellini, Paolo Russo, Matteo Salemi, Maria Grazia Scardella.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi
e sedi tel. 06.679.54.89 (r.a.)



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

B&B ed i media

Nel mese di maggio giornali si sono occupati dei Bed and Breakfast, interpellando in proposito l'Anbba. Nell'ambito di un'indagine effettuata dal quotidiano *Il tempo*, il Presidente Calandra ha rilevato come la situazione su Roma sia grave per la mancanza di professionalità degli operatori di attività come i B&B e gli affittacamere. L'Anbba - ha detto Calandra - intende collaborare con il Vicesindaco della capitale con delega al turismo, Cutrufo, al fine di creare un meccanismo virtuoso di riduzione delle licenze e di aumento della qualità delle strutture ricettive del settore proprio per evitare che - come attualmente succede - tour operators stranieri, soprattutto degli Usa e del Canada, non vogliano prenotare in tali strutture per assenza di fiducia nei B&B romani.

Il Sole 24ore, dal canto suo, ha riservato al mondo dei B&B un Focus approfondito e la trasmissione "Il salvadanaio" di *Radio 24* ne ha poi ampiamente discusso con il pubblico nel corso di una puntata dedicata a "Come guadagnare in casa". Durante la puntata in questione è intervenuto per dare consigli e per rispondere ai dubbi dei radioascoltatori il Presidente dell'Anbba.

B&B con lo sconto

In vista delle prossime vacanze estive, si ricorda che gli iscritti Confedilizia - grazie ad un'apposita convenzione stipulata con l'Anbba (cfr. Cn genn. '06) - hanno diritto ad uno sconto del 10% sui prezzi praticati dalle strutture aderenti all'Anbba e presenti sull'intero territorio nazionale. Lo sconto viene applicato previa segnalazione dell'appartenenza al circuito ANBBA CARD al momento della prenotazione.

Per selezionare una struttura per le vacanze si può visitare il sito www.anbba.it.

La bussola della casa

zona	CUNEO		GROSSETO		CASERTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.030	2.800	1.320	3.000	1.300	3.100
semicentro	970	2.050	1.170	2.890	1.080	2.320
periferia	710	1.390	1.000	2.450	1.000	1.800
	LECCO		PERUGIA		SASSARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.800	2.700	1.930	3.200	1.160	2.320
semicentro	900	2.300	1.100	2.000	1.000	1.940
periferia	720	1.620	960	1.640	930	1.400

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.

Il disastro di Favara

Sul *Corriere* del 24 gennaio, Sergio Rizzo - scrivendo del crollo di Favara (Ag) - rilancia l'idea di un libretto casa obbligatorio per ogni fabbricato. Ma se c'è un caso in cui il libretto casa non sarebbe servito proprio a nulla, è quello: la palazzina crollata era pacificamente inidonea ad essere abitata ed era anche - addirittura - stata oggetto di un'ordinanza di sgombero, non si sa come superata. Tant'è che già nell'imminenza del fatto si era parlato di «disastro annunciato». Perché, poi, il libretto casa non abbia

alcuna utilità in assoluto - se non a costringere condomini e proprietari di casa a spendere soldi a favore di professionisti - lo hanno spiegato otto sentenze, di ogni ordine e grado (dal Tar, al Consiglio di Stato, alla Corte costituzionale), che hanno dichiarato illegittimi i provvedimenti che lo avevano imposto.

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

Alzo le mani. Dove ho scritto che il fascicolo di fabbricato avrebbe evitato la tragedia di Favara? (s. riz.)

da *Corriere della Sera*, 2.2.10

E noi, dove abbiamo scritto quello che Rizzo lascia intendere che gli avremmo attribuito? È un fatto, comunque, che parlando del crollo di Favara, Rizzo ha pesantemente rilanciato l'idea dell'inutile fascicolo. Il collegamento, l'ha fatto lui.

Videosorveglianza, le regole del Garante della privacy per gli immobili

Se si intende installare un impianto di videosorveglianza in un condominio o in un immobile appartenente ad un solo proprietario, quali regole occorre rispettare in tema di privacy?

Al quesito ha risposto, di recente, il Garante per la protezione dei dati personali, che – con Provvedimento 8.4.'10 – ha chiarito che l'operazione in questione, se effettuata ad iniziativa dei singoli per fini esclusivamente personali, “nei pressi di immobili privati” e all'interno di condomini e loro pertinenze (es.: posti auto o box), non è soggetta alle norme sulla privacy e, quindi, non necessita neppure di essere segnalata con appositi cartelli. Lo stesso Garante ha anche precisato, però, che, onde evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata, è importante che l'angolo visuale delle riprese sia limitato alle sole aree di “esclusiva pertinenza” di chi ha installato l'impianto (come quelle antistanti l'accesso all'abitazione) e che sia esclusa ogni forma di ripresa, con o senza registrazione, relativa ad aree diverse (ivi comprese, in ambito condominiale, quelle relative a spazi comuni quali cortili, pianerottoli, scale, ecc).

Laddove, diversamente, il sistema di videosorveglianza sia impiegato per riprendere aree comuni da parte dell'intera compagine condominiale (anche per il tramite dell'amministratore), il Garante – nel Provvedimento in parola – non fornisce indicazioni precise, limitandosi a richiamare il fatto che la questione è stata oggetto di una specifica segnalazione al Governo ed al Parlamento per sollecitare la regolamentazione di tale utilizzo. Ciò nonostante, basandoci su quanto osservato dallo stesso Garante in precedenti provvedimenti, deve ritenersi – in via cautelativa – che, in tal caso, il Codice della privacy trovi piena applicazione. Il che significa, in particolare, che l'installazione di impianti di videosorveglianza dovrà essere opportunamente evidenziata (avvalendosi del fac-simile del modello di segnalazione riportato a lato) e che essa potrà essere ammessa solo se si tratterà di preservare la sicurezza delle persone e la tutela dei beni da concrete situazioni di pericolo. Il che significa, inoltre, che le immagini dovranno essere conservate solo per un limitato periodo di tempo (massimo 24 ore) e “trattate” esclusivamente da soggetti appositamente incaricati per iscritto dal condominio.

Anche in tal caso, infine, sarà necessario limitare l'angolo visuale delle telecamere all'area effettivamente da proteggere, evitando accuratamente di riprendere aree diverse.

Ciò detto, resta solo da precisare, per completezza espositiva,



che l'installazione, da parte di un condomino, di un impianto di videosorveglianza sulle parti comuni può senz'altro farsi rientrare nell'ambito dei poteri del

singolo di servirsi della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 del codice civile. E, ancora, che, con riferimento al *quorum* (sia costitutivo sia deliberativo) necessario, in seconda convocazione, per approvare validamente interventi del genere, questo (nel silenzio della giurisprudenza e almeno fintanto che non si preveda ad una specifica regolamentazione della materia, come sollecitato dallo stesso Garante) deve ritenersi essere quello di cui all'art. 1136, terzo comma, c.c. (un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio), trattandosi di interventi qualificabili come migliorie piuttosto che come innovazioni (cfr. *Cn mar.* '09).

ANCI

La cedolare è fondamentale

“Bisogna affermare una politica della casa che non sia unicamente basata sullo sviluppo edilizio, ma risponda ai bisogni sociali della collettività, con particolare riguardo alle fasce deboli”. Lo ha dichiarato all'Agenzia Adnkronos il Vicepresidente dell'Anci Roberto Reggi, Sindaco di Piacenza.

“Occorrono – ha dichiarato ancora Reggi – iniziative mirate ad incentivare l'affitto anche nel privato ed allo scopo è innanzitutto fondamentale l'introduzione della cedolare secca al 20 per cento sui redditi da locazione”.

DALLE RIVISTE...

Rendiconto dell'amministratore, chi può contestarlo?

Il nuovo procedimento di mediazione

Ici, pertinenze e abuso del diritto

Impianti fotovoltaici, nei condomini e nella locazione di terreni

Fabbricati rurali, contrasto Cassazione/Agenzia territorio

Chi può contestare il rendiconto dell'amministratore condominiale? La sentenza in merito del Tribunale di Salerno è commentata da Nino Scipelliti su *il Corriere del Merito* (n. 4/'10).

Ai lettori

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

Della successione nel contratto di locazione avente ad oggetto la casa familiare tratta Caterina Costabile su *Immobili & Proprietà* (n. 4/'10). Del “nuovo procedimento di mediazione” tratta invece Giorgio Mazzocchi sul numero successivo della stessa rivista, mentre Ugo Carnevali ne tratta su *i Contratti* (n. 5/'10) e Roberto Masoni insieme a Santo Viotti su *Giurisprudenza di merito* (n. 5/'10).

“Ici, pertinenze e abuso del diritto”: è il titolo della nota a sentenza che Diego Conte pubblica sul *Bollettino tributario* (n. 7/'10), con richiamo anche ad un'altra nota a sentenza in argomento dovuta al nostro Segretario Generale, già da noi segnalata a suo tempo. Sullo stesso argomento (e, più specificamente, sul fatto che “il pandemico principio dell'abuso del diritto raggiunge anche l'Ici”) nota – sullo stesso numero della stessa rivista – di Valerio Ficari. Sul n. 9/'10 dello stesso periodico, invece, Cristina Lovise evidenzia che i regolamenti comunali Ici sulle aree edificabili sono diventati, da mezzi volte “al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso” tributario, elementi impropri di “vessazione” del contribuente.

Sempre molti gli articoli da segnalare pubblicati sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/'10), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica – com'è noto – la consueta rubrica di aggiornamento immobiliare. Dell'installazione di impianti fotovoltaici nei condomini si occupa, così, Vincenzo Cuffaro mentre Antonio Mazzeo Rinaldi tratta dei presupposti necessari per la stipula di contratti transitori, Vincenzo Nasini dell'istituto del regresso ex art. 2055 nei rapporti condominiali e Antonio Nucera della locazione di terreni per l'installazione di impianti fotovoltaici nonché dell'aggiornamento del canone nelle locazioni ad uso diverso.

Del contrasto tra Cassazione e Agenzia del territorio sull'Ici dei fabbricati rurali si occupa Giorgio Spaziani Testa, Segretario generale della Confedilizia, sul *Corriere tributario* (n. 18/'10). Sul n. 20 della stessa rivista, articolo – invece – di Sebastiano Maurizio Messina sulla natura tributaria della TIA.

Locazione, omessa registrazione e Statuto del contribuente

Consolidazione diritto di usufrutto alla nuda proprietà

La disciplina nell'impresa agrituristica

Sulla nullità del contratto di locazione per omessa registrazione in relazione allo Statuto del contribuente, nota a sentenza di Nino Scipelliti sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (nn. 5-6/'09).

“Fascicolo del fabbricato, dietrofront della Regione Lazio”: ne scrive Jacopo Astarita su *Consulente immobiliare* (n. 859/'10).

Ancora sui fabbricati rurali. Dei requisiti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati si occupa Antonio Orlando su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 3/'10).

Su *fiscalità* (n. 5/'10) articolo di Luigi Bellini sulla plusvalenza di fabbricato a seguito di consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

Della tariffa di igiene ambientale in relazione all'applicazione dell'Iva e alla sentenza della Consulta tratta Marco Greggi su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1/'10).

Per chiudere, *il fisco*. Sul suo n. 20/'10, Salvatore Digregorio Natoli approfondisce in ogni sua parte la disciplina dell'impresa agrituristica.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Realizzazione edilizia

di una disposizione tendente a liberalizzare in questione come modificata, in via dell'art. 40/10).

Disposizioni legislative e regolamentari in materia, n. 380, è sostituito dal seguente:

Strumenti urbanistici comunali, e comunali della attività edilizia e, in particolare, delle relative all'efficienza energetica non, di cui al decreto legislativo 22 gennaio

comportino la realizzazione di rampe o di

trattare geognostico, ad esclusione di altro edificato;

agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali,

allo svolgimento dell'attività agricola.

zione, anche per via telematica, dell'inizio essere eseguiti senza alcun titolo abilita-

, lettera b), ivi compresa l'apertura di por-

le parti strutturali dell'edificio, non com-

cremento dei parametri urbanistici;

e ad essere immediatamente rimosse al

novanta giorni;

di sosta, che siano contenute entro l'indi-

ivi compresa la realizzazione di interca-

cacque, locali tombati;

erno, a servizio degli edifici, da realizzare

il 2 aprile 1968, n. 1444;

finanziari degli edifici.

all'inizio dei lavori le autorizzazioni even-

gli interventi di cui alla lettera a) del me-

la realizzazione dei lavori.

immediatamente alla comunicazione di inizio dei

avvisti di data certa e corredata degli op-

preliminarmente di non avere rapporti

propria responsabilità, che i lavori sono

ti e che per essi la normativa statale e re-

nei casi previsti dalle vigenti disposizioni,

all'articolo 34-quinquies, comma 2, lette-

t, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

limiti ulteriori rispetto a quelli previsti dai

comma 2, per i quali è fatto obbligo all'inte-

comma 4, nel rispetto di quello minimo fis-

missione della relazione tecnica, di cui ai

258 euro. Tale sanzione è ridotta di due

è in corso di esecuzione.

le attività di cui ai commi 1 e 2, il certifi-

le medesime attività, il termine previsto

Decreto del Presidente della Repubblica 12

nuovi o maggiori oneri a carico della fi-

che rendono più agevole la realizzazione

le più stringenti della dichiarazione di

oni, che non potranno prevedere dispo-

sole prescrizioni degli strumenti urba-

la disciplina dell'attività edilizia - do-

scandito, igienico-sanitarie nonché le di-

e paesaggistici.

sedes di audizione parlamentare rela-

anche su Confedilizia notizie di mag-

del provvedimento, che lasciava alle

ionali - riscontra con favore che Go-

alle nuove regole la connotazione di

ne tali cogenti per le Regioni e capaci

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Qualche informazione sulle indennità del portiere

Il portierato è un servizio caratterizzato non solo da un profondo *intuitus personae* che riguarda il rapporto interpersonale tra datore di lavoro e lavoratore, ma è anche un servizio che dipende molto dalle effettive esigenze dello stabile presso cui è attivo il portiere e della tipologia dell'immobile stesso.

Non a caso, infatti, l'art. 97 del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati stabilisce che il salario del portiere si riferisce ad edifici di consistenza fino a 50 vani catastali, una scala e, per i portieri con profili professionali A5 ed A4 (i portieri, cioè, con o senza alloggio che effettuano anche le pulizie), è comprensivo anche del servizio di pulizia dei primi cinque piani.

Ne consegue (e lo prevede anche il successivo art. 98, Ccnl succitato) che, se lo stabile presso il quale è in servizio il portiere ha una struttura diversa rispetto a quella minima appena descritta, al lavoratore saranno dovute, se del caso, le specifiche indennità di seguito evidenziate.

La prima indennità, quella "per ogni 10 vani catastali o frazione superiore a 5", in genere viene riconosciuta per tutti gli spazi suddivisibili in vani catastali (abitazioni e uffici) superiori al minimo previsto e cioè oltre i 50 vani. La seconda indennità, quella "per ogni ascensore o montacarichi", è dovuta a seconda del numero degli ascensori o montacarichi presenti nello stabile. Nel caso in cui uno o più impianti vengano attivati successivamente all'assunzione del lavoratore, l'indennità dovuta allo stesso deve essere incrementata mano a mano che i medesimi vengono messi in funzione. Sul versante ascensori, inoltre, nel caso in cui venga affidata al lavoratore la specifica mansione di provvedere alla manovra di emergenza a mano, lo stesso (oltre a dover frequentare un apposito corso) ha diritto a percepire l'indennità corrispondente (diversa a seconda del numero degli impianti presenti nell'immobile). Vi è anche una specifica indennità "per ogni scala" oltre la prima.

Per quanto concerne la pulizia (e per le figure professionali sopra evidenziate), altra specifica indennità deve essere corrisposta quando i cortili, gli spazi anche a verde, i piani pilotis, i porticati ad uso esclusivo dell'immobile hanno una superficie superiore a mq. 300.

Il Ccnl, tra le altre indennità, ne prevede anche una "per appartamenti destinati esclusivamente ad uso di ufficio, ambulatorio, pensione, ecc. che aggravano notevolmente il lavoro del portiere per ogni appartamento". La corresponsione dell'indennità in questione si giustifica, infatti, in funzione del maggior lavoro che il passaggio di più persone comporta.

Vi è, poi, l'indennità "per ogni citofono con centralino interfono". Sul punto è stato chiarito dalla Commissione Paritetica Nazionale che il riferimento non è per ogni apparecchio presente nel singolo appartamento ma per ogni impianto di citofono con interfono. Vi sono, poi, altre indennità, tra le quali si segnalano: quella collegata alla distribuzione della posta straordinaria (e che varia a seconda del numero delle deleghe ricevute e in relazione al tipo di immobile considerato); quella relativa alla conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento; quella prevista per l'apertura e la chiusura del portone; quella concernente il servizio di esazione del canone di locazione o delle quote condominiali. Il tutto, senza considerare le specifiche indennità che possono essere stabilite dalla contrattazione di secondo livello per prestazioni non disciplinate o disciplinabili a livello nazionale, quali, per esempio la spalatura della neve.

Cancelazione semplificata dell'ipoteca, occorre rimediare

Com'è noto, il d.l. 31.07, n. 7, convertito con modificazioni dalla l. 24.07, n. 40, ha introdotto nel nostro ordinamento una semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca per i mutui immobiliari allorché il creditore sia un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria oppure un ente di previdenza obbligatoria (cfr. *Cn mar.* '07)

In particolare, l'art. 13, c. 8-*sexies*, del predetto provvedimento ha stabilito che l'ipoteca "si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita" e, in applicazione di tale disposizione, il successivo comma 8-*decies* ha previsto che il Conservatore dei registri immobiliari, decorso il termine di trenta giorni dalla comunicazione da parte del creditore dell'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita, proceda alla "cancellazione" dell'ipoteca.

Senonché l'Agenzia del territorio, con circolare n. 5 dell'1.6.'07, ha riconosciuto alla "cancellazione" di cui trattasi mera funzione di "pubblicità notizia", avendo, questa, come unico effetto quello di portare a conoscenza dei terzi la predetta comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione. E nello stesso senso si sono pronunciati anche il Tribunale di Roma, il 4.6.'09, e il Tribunale di Bologna, l'1.12.'09.

Tale conclusione ha l'effetto di rendere, all'evidenza, la cancellazione semplificata inidonea ad estinguere definitivamente l'ipoteca, in ciò differenziandola dalla cancellazione ordinaria, vale a dire da quella prevista e disciplinata dall'art. 2886, secondo comma del codice civile, la quale, configurandosi ai sensi dell'art. 2878, primo comma, n. 1, c.c. come una autonoma causa di estinzione di questa formalità, ulteriore rispetto all'estinzione dell'obbligazione garantita, ha invece efficacia costitutiva.

Conseguenza di tutto questo è che, in applicazione dell'art. 2881 c.c., la cancellazione semplificata non impedisce la reviviscenza dell'ipoteca in caso di inefficacia originaria o sopravvenuta del pagamento per qualsiasi causa (revocatoria, errore nei conteggi o altro). Del pari, dalla citata funzione di "pubblicità notizia" deriva anche che, in caso di cancellazione semplificata menzionata nei registri immobiliari in data anteriore all'annotazione della surrogazione, al nuovo creditore ipotecario surrogato non sia possibile - ai sensi dell'art. 2879, secondo comma, c.c. - opporre tale formalità semplificata.

E' evidente dunque, per quanto sopra esposto, come il procedimento di cancellazione in parola non dia alcuna garanzia, recando seri pregiudizi alla sicurezza delle transazioni e alla tutela dell'affidamento dei terzi; terzi per i quali, quindi, si impone - onde avere certezza in ordine all'inesistenza dell'ipoteca - di ottenere la cancellazione dell'ipoteca stessa con il sistema ordinario previsto dal codice civile (sistema che unico tutela effettivamente gli stessi contro eventuali reviviscenze di una ipoteca ritenuta - erroneamente - estinta).

La Confedilizia è intervenuta nelle sedi competenti perché vengano assunti i necessari provvedimenti, anche di natura legislativa, per ovviare all'inconveniente. Intanto, le Associazioni territoriali sono state invitate ad informare i soci della descritta situazione.

In Svizzera c'è il revisore condominiale

Nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio e, di conseguenza, l'operato dell'amministratore onde prevenire liti ed inutili discussioni. E' quanto viene suggerito in un articolo ("Il revisore nell'ambito condominiale"), a firma di Adrian Anderhirsern, pubblicata sulla rivista ticinese della proprietà immobiliare (la n. 2/10).

Nello scritto si evidenzia, in particolare, come nei condomini svizzeri di medio-grandi dimensioni, benché non vi sia un obbligo in tal senso, si rivelerebbe, ciò nonostante, assai utile designare, da parte dell'assemblea, un soggetto che, in totale indipendenza, verifichi i conti relativi alla gestione dei beni comuni. Secondo l'Autore, infatti, la nomina di una figura del genere non troverebbe alcun ostacolo nella normativa elvetica e porrebbe i condòmini nella condizione di approvare, in tutta sicurezza, il rendiconto presentato dall'amministratore. L'incarico di revisore - continua ancora l'Autore - andrebbe, naturalmente, regolamentato con un apposito contratto e svolto da chi ha specifiche competenze in materia, mentre i costi dovrebbero essere ripartiti, salvo diversa norma regolamentare, tra tutti i condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

Si tratta di una idea senz'altro interessante, che ben potrebbe essere seguita - a nostro avviso - anche in Italia, dove, specie nei condomini di grandi dimensioni, le liti e le discussioni sono all'ordine del giorno.

Nonostante, infatti, né la dottrina né la giurisprudenza si siano mai occupate - che risulti - della specifica questione della nomina, da parte dell'assemblea, di un revisore che controlli i conti del condominio, non sembra possano rinvenirsi ostacoli in tal senso, né nel codice civile né altrove. In ambito condominiale, del resto, è pratica assai frequente incaricare professionisti per redigere perizie, pareri o consulenze ed è, inoltre, un principio ormai consolidato il diritto dei singoli comproprietari di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione ad essa inerente (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2220 del 5.4.'84 e, più recentemente, Cass. sent. n. 8460 del 26.8.'98). Tale conclusione, tuttavia, apre un altro e diverso problema, e cioè quale potrebbe essere la maggioranza assembleare utile allo scopo.

Nel silenzio - come detto - tanto dei giudici quanto degli interpreti su questa precisa questione, propendiamo per ritenere necessario lo stesso *quorum* deliberativo previsto, in seconda convocazione, dal quarto com-

ma dell'art. 1156 del codice civile, per la nomina dell'amministratore di condominio, e cioè una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3952 del 26.4.'94, e, in argomento, *Cn* genn. '08).

A nostro avviso, infatti, non si può ipotizzare che il "controllore" venga designato con una maggioranza inferiore rispetto a quella prevista per il "controllato" né, per converso, ritenere che la semplice verifica della contabilità sia un'operazione tale da qualificarsi come un atto eccedente l'ordinaria amministrazione per la cui approvazione è richiesta, ai sensi dell'art. 1108 c.c. (applicabile al condominio in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 c.c.: cfr. Cass. sent. n. 2585 del 25.3.'88 e Corte di Appello di Milano n.

1032 del 20.6.'89), la "maggioranza dei partecipanti" e "almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune", vale a dire, in sostanza, lo stesso *quorum* deliberativo stabilito dal quinto comma dell'art. 1156 c.c., tanto in prima quanto in seconda convocazione, per approvare le delibere in tema di innovazioni.

Detto questo - per completezza - resta solo da chiarire come, una volta nominato il revisore (e individuati i suoi compiti sulla base di uno specifico contratto), andrebbe ripartito il suo compenso. In tal caso, tuttavia, trattandosi di attività svolta nell'interesse dell'intera compagine condominiale, sembrano esserci pochi dubbi: in mancanza di diversa disposizione contenuta in un regolamento di tipo contrattuale, infatti, la spesa - in applicazione dell'art. 1125, primo comma c.c. - non potrebbe che essere suddivisa tra tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

VACANZE IN CAMPER

"Camperisti e...questioni di parcheggio". E' il titolo dello studio in argomento che compare su *crocevia* (n. 10/09), dovuto a Giovanni Fontana. Tutto in argomento. Prezioso per gli interessati.

Due millenni di attività degli agenti immobiliari

Luigi Busanel, presidente onorario della Fiaip, nella ricca e splendidamente illustrata strenna *L'Arte del Sensale dall'Antica Roma all'Unità d'Italia* (pubblicata da Minerva Edizioni, pp. 480 con oltre 200 ill. a colori), rifà la storia dell'agente immobiliare attraverso i millenni. Il valore storico dell'opera si rileva soprattutto nella miriade di disposizioni, contenute negli statuti medievali di molti Comuni italiani, dedicate alla figura del sensale.

GIURISPRUDENZA CASA

Amministratore, azioni giudiziarie e legittimazione

La Cassazione ha esaurientemente precisato in una sua sentenza (n. 23065/09, inedita) a quali azioni giudiziarie siano legittimati gli amministratori condominiali. "A norma degli artt. 1150 e 1151 cod. civ. - hanno detto i supremi giudici - il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio (e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio) comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi".

Parziarietà obbligazioni condominiali, derogabilità

Importante sentenza della Cassazione (n. 16920/09, inedita) relativa al problema, posto dalla nota sentenza delle Sezioni unite, della parziarietà delle obbligazioni condominiali. "In tema di condominio - ha precisato ora il Supremo Collegio - la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi non esclude la validità dell'accordo transattivo stipulato con l'impresa esecutrice di opere di rifacimento dello stabile condominiale, in forza del quale quest'ultima si sia impegnata ad eseguire eventuali pignoramenti esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapienza dei primi, avuto riguardo alla derogabilità della disciplina legale, rispetto alla quale la regolamentazione pattizia in questione si pone come clausola limitativa della parziarietà dell'obbligazione". Nell'affermare l'anzidetto principio, la Corte ha precisato che l'intervenuto mutamento del diritto vivente in ordine alla natura, solidale o parziaria, di tali obbligazioni assume rilievo esclusivamente ai fini dell'interpretazione di tale accordo, che nel precedente assetto interpretativo si prestava ad essere qualificato come limitativo della solidarietà.

Condòmino che ha venduto e spese

"In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condòmino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 23686/09, inedita) in una fattispecie relativa al pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea il giorno dopo la vendita dell'immobile.

Locazioni ad uso diverso, attività collegate

"Con riguardo alla locazione di un immobile ad uso non abitativo diverso da quelli previsti dall'art. 27 della L. 17 luglio 1978, n. 392, l'applicabilità della disciplina di cui agli artt. 27 e segg. della legge medesima deve essere affermata quando, pur in difetto di un rapporto pertinenziale (in senso proprio), risulti un collegamento funzionale di detto immobile con una delle attività contemplate dal citato art. 27, svolta in un altro locale di cui il conduttore abbia la disponibilità a qualsiasi titolo (proprietà, locazione con altro locatore, comodato ecc.), e risulti altresì che tale collegamento, ancorché discendente da un'autonoma iniziativa del conduttore, debba considerarsi legittimo, sulla base delle originarie clausole contrattuali, ovvero del successivo comportamento delle parti, quale una cosciente tolleranza del locatore ai sensi dell'art. 80 della legge medesima". Lo ha affermato la Cassazione in una sentenza (n. 24035/09, inedita) destinata a sollevare - per quanto in essa statuito - un ampio dibattito dottrinale.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

TRIBUTO IMMOBILIARE

Dichiarazione Prodi, siamo esterrefatti

Il Presidente confederale ha dichiarato:

«La generica affermazione di Romano Prodi sul fatto che gli immobili siano - addirittura in tutti i Paesi del mondo - il fondamento di ogni imposizione locale, lascia esterrefatti. Invece, non giova al dibattito sul federalismo l'affermazione ricorrente che la tassazione sugli immobili costituisce ovunque la base della finanza locale, senza l'ulteriore necessaria previsione del tipo di tassazione al quale ci si riferisce o che si propone. Il tributo locale, ove è stato istituito, è infatti estremamente variegato: è in alcuni Paesi correlato ai servizi ed al loro livello, colpisce in altri - come in Francia - non il valore degli immobili (come fa l'Ici) ma solo il loro valore locativo, è collegato in altri ancora - per esempio in alcuni distretti degli Stati Uniti - al finanziamento di specifiche istituzioni, come quelle scolastiche. Ove collegato agli immobili, il tributo è - e non può che essere - a carico degli utilizzatori (proprio anche perché questi possono spostarsi, e dare concreta attuazione al principio di concorrenza) ed è fondato su una precisa correlazione ai servizi basata sul metro del beneficio e su criteri impositivi uniformi, che rendano possibile il paragone sulla qualità e sui costi dei servizi in un territorio e nell'altro e quindi la competizione territoriale».

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Norme Uni e verifiche sugli ascensori

L'Uni (Ente nazionale italiano di unificazione) definisce le proprie indicazioni «norme». Per questo esse vengono, spese 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 numero 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 23.7.'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). La sentenza (presidenti Riggi, consigliere estensore Ferrari) - dopo aver sottolineato che il decreto annullato avrebbe imposto ai privati proprietari «pesanti prestazioni personali e patrimoniali, al di

fuori di qualsiasi prescrizione legislativa» - evidenzia che dalle anzidette «libere determinazioni» dell'Uni («assunte nel tempo e finalizzate ad un continuo adeguamento delle tecniche di valutazione dei rischi degli impianti») sarebbero dipese la progressiva quantificazione delle spese poste a carico di condòmini e proprietari di casa e «i vantaggi economici che l'associazione ricava»: «La riprova - dice testualmente, ancora, la sentenza - della anomala e ingiustificata posizione di vantaggio che ad essa (associazione) si è ritenuto di assicurare, in danno dei proprietari, 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 a 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».

*Presidente Confedilizia



ed «ad esclusivo uso del cliente», la licenza da parte dell'Uni a 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».

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 16.5.'10

Al Giudice di pace il contenzioso sui tagli ai punti della patente

Ogni contenzioso che riguarda la decurtazione dei punti di patente, sanzione amministrativa che scaturisce da violazione delle norme sulla circolazione stradale, deve ricondursi alla giurisdizione del giudice competente in materia, e quindi, al Giudice di pace.

Lo ha chiarito la Corte di Cassazione a Sezioni Unite civili nella sentenza 9691/10. In una precedente sentenza (n. 20544 del 29 luglio 2008) la Suprema corte aveva precisato che, in tema di sanzioni amministrative per violazioni del Codice della strada, l'opposizione giurisdizionale (articoli 22 e 25 della legge 689/81) ha natura di rimedio generale esperibile, salvo espressa previsione contraria, contro tutti i provvedimenti sanzionatori.

PAROLE SANTE

Perché non si rende noto come funziona il Docfa?

Riportiamo, in forma integrale, quanto riportato in un forum di ingegneri su Internet (www.ingegneri.info).

«La questione che pongo è forse unicamente speculativa, ma mi sta incuriosendo e non riesco a risolverla.

Essendomi avvicinato alla materia degli accertamenti e avendo sperimentato l'uso del Docfa mi sono reso conto che tale programma calcola in modo automatico sulla base dei dati immessi un valore per la «consistenza», da confrontare con il valore proposto dal professionista. Il professionista stesso può poi decidere se proporre il suo valore o se confermare quello derivante dal calcolo automatico.

La domanda è: «Come funziona l'algoritmo di calcolo automatico della consistenza nel Docfa?»

In effetti mi sono accorto che non è immediatamente comprensibile quale sia il criterio che segue, e come utilizza i valori inseriti (numero di vani principali e loro superficie, numero di vani accessori e superfici relative, dipendenze esclusive ecc.). Inoltre mi pare che esso tenda a sovrastimare la consistenza di almeno mezzo vano, rispetto a un calcolo fatto secondo i criteri consueti.

Tra l'altro non sono riuscito a trovare da nessuna parte, né tra le guide dell'agenzia del territorio né su Internet, una copia del codice oppure dei riferimenti legislativi che indichino il criterio di calcolo che segue il programma.

Ai fini del lavoro non mi cambia molto, ma mi incuriosisce che un programma che svolge operazioni obbligatorie per legge non sia «verificabile» in alcune sue parti fondamentali dai professionisti che sono obbligati ad utilizzarlo.

Se qualcuno ha già affrontato la questione in passato e potrà darmi delucidazioni mi sarà di grande aiuto per farmi un po' di chiarezza».

Stefano75

Dubitiamo che qualcuno riuscirà a dare «delucidazioni» a Stefano...

Competitività

I Paesi dell'Unione Europea sanno di non poter competere con gli Stati Uniti o con i Paesi in via di sviluppo fino a quando le aliquote fiscali, i livelli di disoccupazione, i benefici assistenziali e i disincentivi al lavoro rimangono alti; fino a quando i loro agricoltori rimangono impantanati nelle pratiche tradizionali e biologiche; fino a quando la propria popolazione lavorativa continua a declinare in rapporto ai pensionati; e fino a quando molte delle loro compagnie sono riluttanti a ristrutturarsi come fecero le controparti americane negli anni Ottanta e Novanta. Per l'Unione Europea è politicamente molto più facile criticare i propri concorrenti e domandare "equi" disposizioni attraverso costrittivi trattati internazionali, piuttosto che ammettere, per poi correggere, le proprie politiche difettose e anti-concorrenziali.

Paul Driessen

La ricchezza e la salute

La ricchezza migliora la salute e l'ambiente. Ma per ottenere una prosperità sostenuta occorrono poche tasse e poche regolamentazioni, un sistema legale e giudiziario prevedibile privo di corruzione o abusi di potere, il rispetto dei contratti, una valuta stabile, la possibilità di dare inizio in maniera relativamente semplice a una nuova attività imprenditoriale e il diritto delle nazioni sovrane e delle comunità di prendere da sole le proprie decisioni. Molti di questi requisiti fondamentali sono tristemente assenti nelle nazioni povere in via di sviluppo e nelle loro costituzioni.

Paul Driessen

Energia? No grazie

Troppo o troppo poca energia, questo è il problema. Anche se tutte le questioni connesse all'energia fossile e nucleare fossero risolte, c'è il sospetto che gli ambientalisti radicali non sarebbero ancora contenti. Sembra che in realtà essi si lamentino dei combustibili nucleari e fossili perché offrono ciò per cui sono stati progettati: energia affidabile, accessibile e abbondante.

Paul Driessen

Approvato il federalismo demaniale

Il Consiglio dei Ministri ha approvato in via definitiva il decreto legislativo concernente l'attribuzione a Regioni ed Enti locali di un loro patrimonio (c.d. federalismo demaniale). Si tratta del primo decreto legislativo di attuazione della legge delega sul federalismo fiscale (n. 42 del 2009).

Il provvedimento prevede che lo Stato, previa intesa conclusa in sede di Conferenza Unificata, individui i beni da attribuire a titolo non oneroso a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, "secondo i criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, nonché valorizzazione ambientale".

L'ente territoriale, a seguito del trasferimento, dispone del bene nell'interesse della collettività rappresentata ed "è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata". Ciascun ente deve assicurare l'informazione della collettività circa il processo di valorizzazione e può indire forme di consultazione popolare, anche in forma telematica.

I beni trasferiti entreranno a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni, ad eccezione di quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, che resteranno assoggettati al regime stabilito dal codice civile.

Vacanze estive con i contratti e i suggerimenti della Confedilizia

Con l'arrivo dell'estate, si moltiplicano le occasioni di vacanza. Sul sito Internet della Confedilizia sono disponibili suggerimenti e spunti per cogliere al meglio le opportunità offerte dalla stagione che si apre. Ecco allora i consigli per chi concede in locazione la casa di villeggiatura, con il "Decalogo per una villeggiatura senza liti", il "Libretto d'uso della casa di villeggiatura", il "Cartoncino del tempo" e tante altre indicazioni utili.

Si ricorda, poi, che la Confedilizia ha da tempo approntato tre contratti tipo per prendere per mano sia il proprietario che l'inquilino e fare in modo, nell'interesse di entrambi, che vengano stipulati contratti che si distinguono per le loro caratteristiche di sicurezza e garanzia, oltre che di semplicità e praticità di utilizzo: uno per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; uno per la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; uno per la locazione di seconde case per più di un mese. Tutti e tre i contratti possono essere utilizzati esclusivamente per locazioni nelle quali l'unità immobiliare è utilizzata dall'inquilino quale abitazione secondaria.

Sul sito della Confedilizia sono inoltre disponibili preziosi consigli per prevenire i furti nella casa che si lascia vuota in città. Ecco allora il vademecum "Casa sicura", il richiamo ai consigli pratici delle Forze dell'ordine e altri suggerimenti. Al proposito si ricorda anche la convenzione stipulata fra Confedilizia e Git (Gruppo italiano tele sicurezza), che prevede fra l'altro una riduzione del prezzo relativo alla consulenza e alla installazione delle apparecchiature di sicurezza nonché di quello concernente le prestazioni professionali accessorie fornite dalle aziende aderenti al Git stesso.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

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

16 Luglio 2010 - Venerdì

Imposte e contributi

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

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 giugno 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre

sulle competenze di giugno 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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 - LUGLIO 2010

10 Luglio 2010 - Sabato

Versamento dei contributi Inps

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

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

SEGNALIAMO



Publicazione sul fotovoltaico (incentivi compresi) inviata a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, ove può essere consultata dai soci. È estraibile anche dal sito confederale.



Publicazione della Confedilizia edizioni. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali, ove è a disposizione dei soci.

CASSAZIONE

Il Comune risponde del cane randagio

«Anche le persone anziane debbono poter circolare sul territorio pubblico, senza essere esposte a situazioni di pericolo, ed in particolare a quelle che l'ente pubblico è espressamente obbligato a prevenire, quali il randagismo». Lo ha ribadito la Cassazione – con la sentenza 10190 – che ha accolto il ricorso di una anziana signora, aggredita da un cane randagio per strada, alla quale non era stato riconosciuto il risarcimento danni per mancato controllo da parte del Comune.

Necessari maggiori controlli sui Comuni

In Italia manca un efficace sistema di controlli sugli enti locali, sulla loro gestione, sulle loro spese. Questa – riducendola all'osso – la tesi espressa dal prof. Stefano Pozzoli, ordinario di ragioneria generale all'Università di Napoli Parthenope, dinanzi alla Commissione Bilancio della Camera dei deputati nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla finanza locale (e i suoi controlli) proposta dalla Confedilizia e varata nel gennaio 2009 (cfr. *Cn mar.* '09).

“Per il nostro Paese servirebbe – ha detto fra l'altro il prof. Pozzoli nel corso dell'audizione – l'adozione, certo graduale, di un modello analogo a quello sperimentato negli ultimi 30 anni in Inghilterra, e che si fondi su: - un soggetto terzo ed autorevole che possa monitorare le informazioni raccolte, sul modello di quanto viene fatto dalla Audit Commission. Il punto cruciale è che chi raccoglie le informazioni deve essere in grado di verificarle e di sanzionare, pesantemente, chi non rispetta le regole; - un sistema contabile convergente con quello delle imprese private. Non si creda che non sia possibile: i «non possumus» che oggi udiamo sono gli stessi che sentivamo dalle aziende municipalizzate e dalle aziende sanitarie. E perché mai lo Stato non può pretendere da un Comune quello che normalmente richiede ad una drogheria che si costituisce sotto forma di srl? - La razionalizzazione dei documenti di bilancio, alcuni dei quali assolutamente ridondanti, e l'introduzione di un *best value performance plan*. Il bilancio dell'ente locale, oggi, è solo un documento di natura autorizzatoria, che mal si presta ad una analisi dei risultati. E' anche necessaria l'introduzione di un insieme di disposizioni che sanzionino concretamente chi non rispetta le regole”.

Contributi condominiali e potere dell'amministratore di agire nei confronti dell'inquilino moroso

Ci si chiede se in caso di mancato pagamento dei contributi condominiali da parte del conduttore di un'unità immobiliare, l'amministratore possa agire direttamente nei confronti di questo.

Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. Per la Cassazione, infatti, la l. n. 392/78, che disciplina i rapporti tra locatore e conduttore anche con riguardo agli oneri accessori, non ha inciso sulla normativa generale in tema di condominio, sicché l'amministratore ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1125 del codice civile. e 65 disp. att. c.c. – “di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari” (cfr., *ex multis*, sent. 246 del 12.1.'94).

Ciò non toglie – è comunque il caso di precisare – che nei confronti dell'inquilino moroso il locatore possa agire per il rimborso di quanto pagato in relazione a contributi condominiali non di sua spettanza e, se del caso, per la risoluzione del contratto.

Insetticidi

C'è urgente bisogno di nuovi insetticidi, ritrovati chimici e medicinali, ma il loro uso e il loro sviluppo sono ostacolati dall'insufficienza dei finanziamenti (in Africa), dalla eccessiva insistenza sul principio di precauzione (particolarmente in Europa), dai ritardi nell'approvazione dei medicinali e dall'onnipresente minaccia di condanne giudiziarie multimiliardarie (specialmente negli Stati Uniti).

Paul Driessen

PRESTAZIONI DI ASSISTENZA INTEGRATIVA EROGATE DALLA CASSA PORTIERI A FAVORE DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI

Tipo prestazione ed aventi diritto	Allegati al modulo di domanda (MAI.08)	Importo
A) Assegno per nascita (il contributo spetta per ciascun nuovo nato)	1) stato di famiglia; 2) certificato di nascita; 3) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08);	1.000,00 euro (una tantum)
B) Contributo per decesso (il contributo spetta agli eredi diretti conviventi in caso di decesso del dipendente)	1) stato di famiglia; 2) certificato di morte; 3) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08);	258,23 euro (una tantum)
C) Contributo per figli portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun figlio con un'invalidità riconosciuta non inferiore al 70%)	1) stato di famiglia; 2) verbale commissione ASL attestante i requisiti di invalidità richiesti; 3) modello CUD; 4) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08);	2.000,00 euro (annuo)
D) Contributo per familiari portatori di invalidità (il contributo spetta per ciascun familiare con un'invalidità riconosciuta non inferiore al 70%)	1) stato di famiglia; 2) verbale commissione ASL attestante i requisiti di invalidità richiesti; 3) modello CUD; 4) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08);	1.291,14 euro (annuo)
E) Rimborso spese mediche (il rimborso spetta ai dipendenti con età superiore ai 40 anni)	1) fatture (o ricevute) da dove risultino le prestazioni e la spesa sostenuta; 2) dichiarazione di regolarità contributiva firmata dal datore di lavoro (mod. MRC6/08);	max 400 euro (biennale)
NOTE: Le prestazioni spettano ai dipendenti di cui ai profili a)-c)-d) dell'art. 17 del CCNL iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti del contributo di assistenza contrattuale di cui all'art. 6 del CCNL		

BELL'ITALIA

L'Italia dei ritardi

“Per aprire un'officina meccanica in Italia sono necessarie 76 pratiche burocratiche, per una impresa edile ne servono 73, per un ristorante 71, per una lavanderia 68, per un negozio di alimentari 58”. Lo rileva uno studio elaborato dalla Confartigianato nel quale si evidenzia anche come le lungaggini burocratiche abbiano costi altissimi: quasi due miliardi di euro l'anno; in termini di occupazione “è come se ogni anno non venissero impiegate 10.420 persone”.

(*Corriere della Sera* 12.4.'10)

“Gli sprechi dei giudici: perdono 97 euro su 100”

“I tribunali bruciano milioni per imbastire i processi, ma non si fanno rimborsare le spese. E a pagare è il contribuente”.

(*il Giornale* 6.4.'10)

Tremila ragioni per non chiudere il Pra (ACI)

Il Pra è un carrozzone inutile, necessario solo a garantire la pace sociale: sopprimerlo, infatti, vorrebbe dire mandare a casa i tremila impiegati che ci lavorano.

(*il Mondo* 7.5.'10)

“Tasse, in Sicilia c'è sempre tempo”

“Mentre nel resto d'Italia il massimo della dilazione è di 72 rate, sull'Isola si arriva fino a 120”.

(*Italia Oggi* 1.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali

La Regione Toscana regala 2500 euro a chi diventa trans per aiutarlo ad inserirsi nel mondo del lavoro

(*Libero* 19.5.'10)

BELL'EUROPA

“Ultima beffa dell'Europa”: premi alle più belle foto che raffigurano le moschee

“Il concorso fotografico è sponsorizzato da Strasburgo: a vincere saranno i luoghi di culto islamico più interessanti. Escluse le chiese e i campanili, simboli della cultura e della religione cristiana”.

(*il Giornale* 21.4.'10)

Burocrazia europea

170mila. A tanto ammonta il numero delle persone che direttamente o indirettamente lavorano per le istituzioni europee.

(*Report* 16.4.'10)

La busta paga dei politici europei

17mila euro. E' questa la cifra che può arrivare a guadagnare, al mese, un eurocrate.

(*Report* 16.4.'10)

Gli sprechi dell'Ue/1

Il Parlamento europeo dispone di un canale televisivo on-line, Europarl, costato finora 17 milioni di euro.

(*Report* 16.4.'10)

Gli sprechi dell'Ue/2

Una sessantina di parlamentari europei si prende “regolarmente il gettone di presenza di 200 euro, dichiarando che sono presenti alla seduta del venerdì a Strasburgo, anche se a Strasburgo di venerdì non si tengono sedute”.

(*Report* 16.4.'10)

Gli sprechi dell'Ue/3

“I figli di alcuni funzionari europei sono stati mandati a fare la settimana bianca con un contributo di 55mila euro classificato sotto la voce «interventi sociali»”.

(*Report* 16.4.'10)

La “disfida della patata”

“L'Unione europea ha sussidiato un progetto per far promuovere ai greci le patate in Svezia. Allo stesso tempo i produttori svedesi di patate ricevevano fondi per promuovere le loro patate in Europa, inclusa la Grecia”.

(*Report* 16.4.'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 giudiziario.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Urgente e necessario dare ai condominii la capacità giuridica

Come Confedilizia, richiamiamo da tempo l'attenzione sulla necessità di attribuire al condominio la capacità giuridica. Una misura che consentirebbe al condominio di diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condomini e centro di imputazione di obblighi e diritti, così consentendo allo stesso di agire come soggetto autonomo e, quindi, di intrattenere come tale rapporti con i terzi estranei. In questa direzione si sono mossi da tempo diversi Paesi e, in particolare, la Francia, con una normativa che costituisce i condomini in un «syndicat», che ha per oggetto la conservazione dell'immobile e l'amministrazione delle parti comuni, è responsabile dei danni causati ai comproprietari o a terzi per vizi di costruzione o difetti di manutenzione delle parti comuni e ha la legittimazione ad agire e a resistere, anche contro i condomini. Introdurre in Italia una normativa come quella francese è urgente soprattutto dopo la sentenza della Cassazione che ha cassato il principio della solidarietà fra condomini delle obbligazioni contratte dai condomini, sostituendolo con quello della parziarietà delle obbligazioni stesse. Con ciò creando notevoli problemi nella vita quotidiana dei condominii, in particolare nei rapporti fra questi e i terzi fornitori di beni e servizi. Nonostante l'evidenza del problema, un legislatore neppure (o incapace) non dedica alla sua risoluzione alcuna attenzione.

Altrettanto per la locazione. A rendere poco appetibile l'investimento immobiliare è oggi l'eccesso di tassazione, a causa della quale la locazione regolare è priva da anni di qualsiasi redditività. Basti pensare che oltre la metà del canone viene sottratta ai proprietari dalle imposte erariali e locali. Per ridare redditività alla locazione, e quindi per rilanciarla, c'è una sola strada: quella di ridurre il peso della fiscalità introducendo una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca, del 18-20%, sollecitata anche da Assonime, l'associazione fra le società per azioni), una misura in grado di determinare una svolta nel settore e di garantire nel contempo una serie di effetti virtuosi di cui il nostro Paese ha grande necessità.

*presidente Confedilizia

Trattato di Kyoto

L'Unione Europea, gli attivisti verdi e le Nazioni Unite vedono le restrizioni alla produzione e al consumo d'energia e alle emissioni di gas serra previste nel Trattato di Kyoto come un'opportunità per espandere l'autorità delle istituzioni internazionali. Non è un caso che il presidente francese Jacques Chirac abbia definito il Protocollo di Kyoto come «il primo componente di un autentico governo globale». Si tratterebbe, per di più, di una enorme burocrazia largamente priva di controlli e contrappesi, sistemata principalmente nell'Unione Europea e nelle Nazioni Unite, nutrita e alimentata con miliardi di dollari pagati dai contribuenti. Questa nuova burocrazia avrebbe a disposizione un potere di controllo senza precedenti sulle decisioni delle nazioni, degli Stati, delle comunità, delle imprese e degli individui riguardanti l'energia, l'economia, le abitazioni, i trasporti e numerose altre materie.

Paul Driessen

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINII SIGNIFICA
TRASPARENZA PER I CONDOMINII

RECENSIONI

Louisa May Alcott, *V.V. Trappole e tradimenti*, Robin ed., pp. 142

L'autrice è da un secolo e mezzo nota anche in Italia per *Piccole donne* e i romanzi che ne costituiscono il seguito, ma ha al suo attivo pure romanzi gotici, avventurosi e di avvincente gusto popolare, come questo ritratto di una donna tanto seducente quanto malvagia.

Aldo G. Ricci, *La breve età degasperiana 1948-1953*, Istituto Luigi Sturzo e Rubbettino ed., pp. 136

Attraverso soprattutto la lettura dei verbali delle sedute ministeriali, è ricostruita nelle sue linee portanti l'epoca del centrismo degasperiano, in cui primo piano ebbero le questioni di politica estera, ma non poco spazio ebbero riforme politiche e sociali destinate ad aver seguito per decenni.

Joseph Ratzinger Benedetto XVI, *Lodate Dio con arte*, a cura di Carlo Carniato, intr. di Riccardo Muti, Marcianum Press ed., pp. 268

Scritti e discorsi di Joseph Ratzinger, da cardinale e da pontefice, sugli eccelsi valori dell'arte e della musica, con durissime e sentite polemiche contro le degenerazioni postconciliarie e in esaltazione della Bellezza, vista come espressione divina.

Rubrica

Corrado Sforza Fogliani*

Immobiliare soffocato dalla legislazione e penalizzato dalla ragnatela fiscale

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

La normativa, insomma, va snellita. E di azioni di snellimento da fare, ce ne sarebbero davvero molte. Per citarne una a titolo di esempio, possiamo riferirci alla legislazione in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Si tratta di una normativa vecchia ormai di oltre trent'anni (risale addirittura alla legge sull'equo canone del 1978), che impone tali e tanti vincoli ai proprietari che locano immobili commerciali, da determinare effetti devastanti sull'intero settore. La sola durata dei contratti (12 o 18 anni, a seconda della tipologia di attività svolta nell'immobile) è tale da produrre effetti distorsivi del mercato: quando la legge impone che il canone di locazione rimanga bloccato per dodici o addirittura diciotto anni - salvo un (neppure completo) aggiornamento al costo della vita - è evidente che in questo settore non è concretamente possibile quella equilibrata dinamica dei prezzi che caratterizza un qualsiasi altro comparto economico. Il quadro della disciplina sulle locazioni commerciali si fa poi sconfortante se alle regole sui canoni si aggiungono quelle sull'indennità per la perdita dell'avviamento (che sottrae al locatore almeno un biennio di canoni sui quali - questo è il bello - egli ha peraltro corrisposto le imposte) o al diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile locato.

C'è bisogno di snellimento, ma anche di mettersi al passo coi tempi. Il riferimento è alla legislazione in materia di condominio, la forma di proprietà di gran lunga più diffusa in Italia. Come Confedilizia richiamiamo da tempo l'attenzione sulla necessità di attribuire al condominio la capacità giuridica.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 15.10

Crescita economica

Ogni persona ragionevole desidera una crescita economica sostenuta e il miglioramento della qualità ambientale e sanitaria. Questi tre fattori sono inestricabilmente collegati, come dimostra l'annuale *Indice delle libertà economiche*. Di 161 paesi studiati nel 2002 quelli che più sono progrediti sono stati quelli che hanno garantito maggiori libertà e opportunità economiche ai loro abitanti.

Paul Driessen

Nuova modulistica per la richiesta di ispezioni ipotecarie

E' stata modificata dall'Agenzia del territorio la modulistica per la richiesta, agli sportelli degli Uffici provinciali, delle ispezioni ipotecarie. In particolare, è stata introdotta la possibilità di richiedere le ispezioni informatizzate in circoscrizioni diverse da quella dell'Ufficio in cui si presenta la richiesta e sono state evidenziate, nella parte finale del modulo, le tasse ipotecarie associate alle singole richieste.

La nuova modulistica è disponibile sul sito Internet della stessa Agenzia (www.agenziaterritorio.it).

Ricordiamo in argomento, comunque, che la Confedilizia ha attivato da tempo, accanto al Servizio di visure catastali on-line, anche il Servizio di visure ipotecarie on-line, in funzione del quale tutti gli iscritti possono accedere gratuitamente - tramite l'Associazione territoriale alla quale aderiscono - agli archivi informatici dell'Agenzia del territorio per acquisire copia delle visure ipotecarie di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (ad esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano, e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello del Territorio (ex Ute) di competenza territoriale.

Attribuzione rendita catastale, natura del provvedimento Decideranno le Sezioni Unite

Deve essere trasmessa al Primo Presidente della Corte di cassazione, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, la questione relativa alla natura, ai fini Ici, del provvedimento di attribuzione della rendita catastale ai fabbricati di categoria D delle imprese non iscritti in Catasto: costitutiva (con applicazione della rendita, quindi, dall'annualità in cui avviene la notificazione dell'atto di attribuzione) ovvero dichiarativa (con applicazione della rendita, quindi, ai periodi precedenti a detta attribuzione, fino all'epoca della presentazione dell'istanza di accatastamento).

CASS., sez. trib., Pres. Altieri, rel. Giacalone ord. 9.4.'10 n. 8485

Contestazione nulla, l'agente era in borghese

E' fondato il ricorso del contribuente se i militari che hanno redatto il processo verbale di contestazione non erano presenti al momento dell'asserita violazione segnalata da un agente in borghese che - sotto tale profilo - rivestiva il ruolo di privato cittadino.

COMM. TRIBUTARIA PROVINCIALE di Bari, Pres. Claudio, Rel. Barletta - 10 febbraio 2010

Base imponibile Ici e accoglimento della domanda sulla revisione del classamento

Deve essere disposto il rimborso delle maggiori somme versate a titolo di Ici laddove la domanda giudiziale del contribuente relativa alla revisione del classamento dell'immobile (nella specie B/4 in luogo di D/5) trovi accoglimento e la relativa sentenza abbia acquisito autorità di cosa giudicata. L'efficacia della decisione giurisdizionale retroagisce al momento della proposizione della domanda fissando la base imponibile al classamento determinato dal giudice.

CASSAZIONE, Pres. Papa, Rel. Marigliano - Sent. n. 6475 del 17 marzo 2010

Locazione non registrata, nullità sanabile

La nullità del contratto di locazione non registrato è sanabile, con effetto *ex nunc*, fino alla registrazione, che rende valido il contratto da quel momento, nonché esigibili i canoni maturati e non corrisposti dal conduttore. La registrazione tardiva dà vita ad un negozio successivo con causa eliminativa (collegato in termini funzionali al contratto di locazione originariamente invalido) al quale vanno riferiti gli effetti negoziali.

TRIBUNALE DI NAPOLI, 19 ottobre 2009 - Rel. Calaselice

RECENSIONI

I nasoni di Roma e le altre fontanelle, a cura di Fabrizio Di Mauro, Innocenti ed., pp. 222, con ill. nel testo e una carta f.t.

Un censimento accurato delle fontane e soprattutto delle fontanelle, popolarmente definite "nasoni", presenti in gran numero nella Capitale, con indicazioni sulla collocazione, le caratteristiche, l'eventuale autore.

Adriano Ossicini, *La sfida della libertà*, Il Margine ed., pp. 374, 24 tavv. f.t.

L'esperienza politica di un antifascista a Roma, fra gli anni Trenta e l'intera guerra mondiale: l'autore fu uno dei maggiori esponenti del movimento che assunse varie denominazioni, noto soprattutto come Sinistra cristiana o cattolici comunisti.

Massoneria Esercito e Monarchia nel Regno d'Italia, a cura di Aldo A. Mola, Bastogi ed., pp. 172

Sono qui pubblicati gli atti di un convegno, svoltosi nel 2009 a Cagliari, che da svariate angolazioni affrontò la presenza e il ruolo di personaggi massonici nell'Esercito, trattando altresì del ruolo sia della Monarchia sia della politica dei repubblicani.

Carteggio Croce-Bergel, a cura di Emanuele Cutinelli-Rendina, Istituto italiano per gli studi filosofici ed., pp. 48

Viene presentato, con doviziosi apparati di lettura, il breve carteggio (tutto compreso negli ultimi anni di vita del filosofo, fra il 1948 e il '52) intercorso tra Benedetto Croce e lo studioso americano, di origine tedesca, Lienhard Bergel, professore di letteratura comparata.

Riccardo Fubini, *Politica e pensiero politico nell'Italia del Rinascimento*, Edifir-Edizioni Firenze, pp. 304

È pubblicata una serie di saggi dedicata al nascere dello Stato moderno in Italia, fra Quattro e Cinquecento, in una dialettica tra poteri universali (Papato e Impero), grandi potenze europee, Stati regionali e domini feudali, con specifico interesse all'evoluzione di Firenze.

William J. Bernstein, *Il lauto scambio*, Tropea ed., pp. 112

Una densa storia del commercio mondiale, dai primordi storici alla globalizzazione, con ricchezza di riferimenti storici, economici, politici e sociali, componendo un mosaico di storie e di ritratti di ogni periodo storico e di ogni continente.

Uberto Gandolfi, *U.o.p.a Unione ossolana per l'autonomia*, pref. di Umberto Bossi, Gandolfi ed., pp. 182 con ill.

Nel 1977 sorse, in Val d'Ossola, un movimento per rivendicare l'istituzione di una Regione autonoma ossolana, proposta alla fine tradottasi (contro la volontà degli originari sostenitori) nella Provincia Verbano-Cusio-Ossola: le vicende di quella formazione autonomistica sono rievocate con molte testimonianze e illustrazioni.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La modifica delle disposizioni in materia di escussione della fideiussione da parte dell'acquirente in caso di mancata stipula del contratto definitivo, è prevista in un disegno di legge presentato dal senatore Ramponi (PdL).

Al fine di promuovere l'esenzione dal pagamento dell'Ici per i piccoli esercizi commerciali, per gli esercizi con attività stagionale e per altre categorie di immobili, il senatore Pinzger (Udc-Svp-Aut.) ha presentato uno specifico disegno di legge.

Ancora sull'esenzione dell'Ici, il deputato Bucchino (Pd) chiede modifiche della normativa in favore delle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato.

Il senatore Della Seta (Pd) è il primo firmatario di un disegno di legge volto a introdurre misure per incentivare l'innovazione energetica, promuovere il risparmio e l'efficienza negli usi di energia e acqua, favorire lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.

Dal deputato Miglioli (Pd) provengono due distinte proposte di legge con le quali si intende introdurre disposizioni in materia, rispettivamente, di rapporti tra la pubblica amministrazione e i cittadini, e di rapporti tra l'amministrazione finanziaria e i contribuenti.

Modifiche agli articoli 2905, 2947, 2948 e 2949 del codice civile, in materia di termini di prescrizione, sono contenute in una proposta di legge del deputato Marinello (PdL).

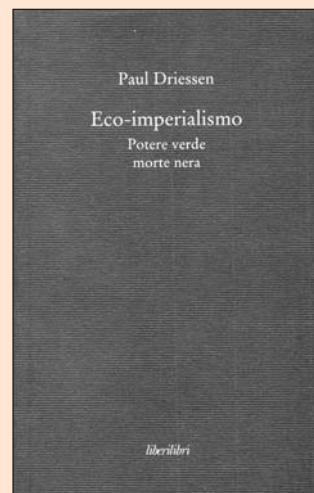
La senatrice Biondelli (Pd) è la prima firmataria di un disegno di legge per la prevenzione ed il contrasto all'obesità grave e l'abbattimento delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici e privati e nei trasporti pubblici.

Disposizioni per aumentare gli spazi destinati al verde pubblico e migliorare la qualità della vita nei centri urbani sono contenute in una proposta di legge della deputata Cosenza (PdL).

La deputata Zamparutti (Pd) è la prima firmataria di un'interrogazione rivolta al Ministro dello sviluppo economico con la quale si chiede di chiarire - premesso che all'interrogante risulta che il bonus più difficile e complicato da ottenere, in assoluto, è lo sgravio per le case ecologiche - se e come il Governo intenda chiarire il provvedimento per facilitare le operazioni per ottenere il predetto sgravio fiscale.

Sempre la deputata Zamparutti (Pd) è firmataria di due proposte di legge, la prima delle quali delega il Governo all'istituzione di un'imposta sul consumo di combustibili fossili e alla destinazione dei proventi alla riduzione della pressione fiscale sui redditi di lavoro e ad incentivi per il risparmio energetico negli edifici, e con la seconda intende introdurre norme per la realizzazione di aree pedonali, a traffico limitato e a velocità moderata nei centri storici e nelle strade di quartiere e locali.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Eco-imperialismo* di Paul Driessen, ed. liberilibri.

Ambientalismo

A livello internazionale gli attivisti dell'ambientalismo sono diventati oggi un'industria da 8 miliardi di dollari l'anno, per la maggior parte non soggetta a nessuna delle leggi che governano le imprese commerciali in materia di trasparenza, divulgazione, pubblicità menzognera e responsabilità.

Paul Driessen

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 aprile	2009 - aprile	2010	1,6 % 1,200 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
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 %
Variazione aprile	2009 - aprile	2010	1,6 %

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



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

Anno 20
Numero 6

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 28 maggio 2010

Il numero di maggio 2010
è stato postalizzato il 18.5.2010