



All'interno

● MANOVRA ECONOMICA,
LE NORME
DI MAGGIORE INTERESSE (pagg. 8-9)

● Convegno a Cortina
il 31 luglio (2)

● Classamento, necessario
il sopralluogo col contribuente (2)

● Confedilizia, moratoria
debiti PMI (3)

● Estate 2010,
i servizi Confedilizia (3)

● Animali in viaggio,
le regole generali (3)

● Conciliazione e fotovoltaico,
Convegno a settembre (3)

● Associazione Dimore Storiche,
il nuovo Consiglio (5)

● Redazione bilancio condominiale,
con che criterio? (7)

● Ici aree fabbricabili,
mettiamo i puntini sulle i ... (13)

● Forte sviluppo
del fotovoltaico:
perchè sceglierlo (13)

● Ci mancava
il registro delle zanzare ... (13)

● Finalmente regole più snelle
per realizzare interventi edilizi (15)

● Condominio, per i soci
Rendiconto tipo (15)

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* – come al solito – non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

ENTI LOCALI, BASTA SPRECO DI PUBBLICO DENARO

Pesante requisitoria del Procuratore Generale presso la Corte dei Conti, dott. Mario Ristuccia, contro gli enti locali. I cui sprechi (specie dei grossi Comuni, mentre i piccoli languono) sono sotto gli occhi di tutti.

In sede di esame del rendiconto dello Stato (esercizio 2009), il Procuratore Generale ha rilevato che “se è necessario chiedere sacrifici a molte categorie di cittadini, tra le quali purtroppo anche quelle più deboli, appare ancor più necessario affrontare con decisione e concretezza i problemi della cattiva amministrazione e dello spreco di pubblico denaro, come la gran parte del Paese – che conserva grandi capacità realizzative, forte impegno di lavoro, autentico spirito di solidarietà e di sacrificio e soprattutto assoluto e convinto rispetto dei principi della Costituzione e della democrazia e che quindi dispone di risorse vere per uscire dalla crisi – invoca da tempo”.

Il Procuratore Generale ha poi posto l'accento sulla “pletorica struttura amministrativa delle Regioni e degli enti locali, ripartita in numerosissimi, e spesso inutili, centri, autorità, enti, agenzie, commissioni, comunità, società miste, istituti, scuole ecc., tutti, o quasi, autonomi centri di spesa, che richiedono soprattutto erogazione di stipendi, gettoni ed emolumenti vari per una moltitudine di amministratori, manager pubblici, consiglieri e consulenti”. “Un sistema parcellizzato – ha detto ancora il Procuratore Generale – che rimane perennemente in attesa di un vero piano riformatore e che sopravvive grazie anche ai corposi trasferimenti agli enti locali, di cui all'apposito capitolo di spesa presso il Ministero dell'Interno, che oscillano annualmente tra i 15 e i 20 miliardi e che inevitabilmente alimentano anche un insieme di finalità ed interessi particolari, spesso mal controllati o controllabili”.

Il Procuratore Generale ha pure detto: “Secondo il Rapporto 2009 dell'Unioncamere (che non comprende i consorzi), alla data del 30 giugno 2009 le società partecipate dagli enti locali risultano essere 3.626, che comportano, secondo le visure estratte dal Registro delle imprese, 39.604 cariche di componenti di consigli di amministrazione e collegi sindacali, riferite ad un numero di 26.331 persone, oltre a 4.000 cariche di dirigenti e tecnici. Dunque, un numero assolutamente rilevante di presidenti e consiglieri di società e consorzi che attendono alla gestione dei servizi idrici, di raccolta di rifiuti, di produzione e distribuzione di energia e gas, di trasporto, di consulenza e formazione, di gestione di case-vacanze, di informatica e di telecomunicazioni, ecc.. Un elenco di attività utili sovente a procurare unicamente opportunità di comoda collocazione a soggetti collegati con gli ambienti della politica”.

Il Presidente incontra Gasparri

Il Presidente confederale ha incontrato il sen. Maurizio Gasparri, capogruppo Pdl al Senato. Ha pure incontrato il prof. Luca Antonini, presidente della Commissione per il federalismo. Ha poi partecipato (insieme al Segretario generale e all'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale) all'audizione congiunta Ance/Confedilizia sulla manovra finanziaria, svoltasi avanti la Commissione Bilancio del Senato. All'auditorium del Cnel, Sforza Fogliani è intervenuto – assieme all'avv. Pier Paolo Bosso ed a Parmenio Stroppa, rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'ente bilaterale Ebinprof, costituito dalla nostra organizzazione con CGIL – CISL – UIL – alla consegna ai vincitori di borse di studio per studenti meritevoli istituite dall'ente in questione oltre che alla premiazione di portieri benemeriti (alla cerimonia ha partecipato anche il vicepresidente del Cnel, prof. Giuseppe Acocella). Sempre a Roma, il Presidente confederale ha poi partecipato alle assemblee di Confindustria e Confcommercio ed è intervenuto al Convegno Confindustria "Acqua pubblica, gestione industriale" ed al Convegno dell'Associazione Bianchi Bandinelli "Arte, città, politica – La battaglia per la cultura di Gian Carlo Argan".

Al Castello Visconti di San Vito in Somma Lombardo, il Presidente ha assistito alla conferenza "La scienza nella storia dell'agricoltura lombarda", con relazioni del prof. Tommaso Maggiore, del dott. Ettore Cantù e della dott.ssa Roberta Cordani. A Piacenza, ha aperto i lavori del Convegno Confedilizia sul tema "La nuova legge sulla mediazione/conciliazione – Questioni pratiche in materia di locazione e condominio".

Convegno a Cortina il 31 luglio su federalismo e fiscalità immobiliare

Si svolgerà nella mattinata del 31 luglio a Cortina d'Ampezzo – organizzato dalla Federazione veneta della Confedilizia – un convegno intitolato "Problemi attuali del settore immobiliare, tra federalismo presente e futuro".

L'incontro – che vedrà la partecipazione del Presidente confederale – ha lo scopo di fare il punto sui problemi, soprattutto relativi alla fiscalità, che si pongono in particolare in questa delicata fase di definizione del progetto di federalismo. Ma il Convegno costituirà anche l'occasione per affrontare altre tematiche di attualità riguardanti il settore immobiliare: da quella relativa al trust alla proposta di istituzione di una cedolare secca sugli affitti.

CONSORZI DI BONIFICA

Quelle bonifiche mondiali...

Si è discusso di bonifica e rivendicazioni territoriali in Europa e nel resto del mondo, in un convegno svoltosi a S. Giovanni in Monte (Bologna). Secondo gli organizzatori, tutti soddisfatti per una specifica tavola rotonda sulla bonifica in Emilia-Romagna, "nell'ambito delle bonifiche, le motivazioni politiche, sociali e ideologiche sono spesso prevalenti su quelle propriamente economiche: la bonifica è cioè sovente anti-economica, ma può creare dinamiche sociali di appartenenza, dipendenza e consenso". Si può condividere tale assunto sociologico, nel senso che, in effetti, i Consorzi di bonifica non badano a spese (tanto ricorrono a vessare i contribuenti) e quindi sono anti-economici; quanto alle dinamiche sociali, a noi consta, dal numero incredibile di ricorsi alla giustizia tributaria e di proteste generalizzate, che i Consorzi creino altresì molte "dinamiche sociali" di totale dissenso.

Classamento, necessario il sopralluogo e l'avviso per lo stesso al contribuente

Sia ai fini del classamento sia a quelli della sua rettifica, costituisce passaggio necessario del procedimento il sopralluogo da parte dell'Agenzia del territorio all'immobile interessato, che – per gli stessi principi generali dell'ordinamento giuridico amministrativo – deve avvenire a seguito di informativa al contribuente sulla possibilità di presenziare allo stesso e di farsi in quella sede assistere da professionista di fiducia.

Questo l'importante principio espresso dalla Commissione tributaria regionale del Lazio (Pres. Varzone, Rel. Zucchelli) nella sentenza n. 191 del 16.2.10, disponibile nel suo testo integrale sul sito Internet confederale e in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Quorum

Per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un'assemblea o per l'approvazione di una delibera, è comune – in ambito condominiale – usare il termine "quorum". È il caso quindi di chiarire l'esatto significato di questa parola.

Si tratta di un termine mutuato dal latino e vuol dire "dei quali". Secondo lo Zingarelli, è una parola che è stata usata, "prima che da noi, in Inghilterra e Francia" e deriva da "formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali".

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.

CONFEDILIZIA ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Organismi di mediazione, l'elenco sul sito della Confedilizia

Sul sito Internet della Confedilizia è consultabile l'elenco degli organismi di mediazione, iscritti nell'apposito Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia, che svolgono transitoriamente – in attesa dei provvedimenti attuativi del decreto legislativo n. 28 del 2010 – le funzioni ad essi demandate dalla normativa in tema di conciliazione delle controversie civili (come quelle relative a locazione e condominio).

Aldo Brancher nuovo Ministro

L'on. Aldo Brancher, già Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, è stato nominato Ministro per la sussidiarietà e il decentramento.

Il Presidente confederale gli ha espresso auguri.

de Lise Presidente Consiglio di Stato

Il dott. Pasquale de Lise è stato nominato Presidente del Consiglio di Stato.

Felicitazioni dalla Confedilizia.

Nino Di Paolo Comandante Finanza

Il gen. Nino Di Paolo è stato nominato dal Consiglio dei ministri al vertice della Guardia di Finanza.

Congratulazioni vivissime.

Fabrizio Pascucci Presidente Uniat

Fabrizio Pascucci è il nuovo Presidente dell'Uniat, il sindacato inquilini della Uil.

Il Presidente confederale gli ha espresso i rallegramenti dell'Organizzazione.

Giancarlo Laurini Presidente Notariato

Giancarlo Laurini è il nuovo Presidente del Consiglio nazionale del Notariato.

Il Presidente confederale gli ha inviato congratulazioni e auguri.

Ammanchi condominiali

Alcuni lettori ci chiedono cosa preveda la riforma del condominio all'esame del Senato per prevenire gli "ammanchi" nei condomini da parte di amministratori infedeli (che finiscono per gettare ombra – scrive giustamente uno di questi lettori – su tutta una categoria) e cosa, al proposito, faccia la Confedilizia.

Quanto alla riforma, rispondiamo subito: non prevede niente, perlomeno direttamente. Dal canto nostro, abbiamo trattato nell'ultimo numero di Cn della figura del "revisore contabile", di cui si propone l'istituzione – in questi giorni – in Svizzera. Attribuendogli i dovuti poteri, potrebbe essere un adeguato rimedio, specie preventivo.

Diavoleto informatico

Nell'ultimo numero di Cn (pag. 3) la nota a piede del quadro regionale sull'obbligo di certificazione energetica in caso di compravendita, è stata riferita a tutte le regioni anziché alla sola Valle d'Aosta.

Ci scusiamo con i lettori per il diavoleto informatico, pregandoli di apportare la dovuta correzione alle loro raccolte del notiziario.

Al sen. Mugnai non piace la mediazione

Al sen. Franco Mugnai (Pdl) non piace la mediazione. Relatore della (sua) riforma del condominio, ha proposto un emendamento del seguente letterale tenore: "I procedimenti di mediazione e conciliazione in ambito commerciale non sono applicabili alle controversie condominiali". Per le quali, il tentativo di conciliazione tramite la mediazione è invece previsto come obbligatorio (a partire dal 20 marzo dell'anno prossimo) dal (recentissimo!) D. Lgs. n. 28 del 4 marzo scorso.

In effetti, la riforma Mugnai sembra a molti un bel aiuto per creare nuovo contenzioso. C'è una (non voluta, certamente) logica, nell'emendamento.

Quando finisce la democrazia

«La democrazia smette di esistere quando porti via a chi ha voglia di lavorare e dia a chi non ne ha», sosteneva Thomas Jefferson. Non solo la democrazia finisce, ma anche le nostre libertà ed il nostro benessere; dobbiamo decidere cos'è più importante, se continuare a nutrire il Leviatano assistenzialistico o riappropriarci del nostro benessere, delle nostre libertà e della nostra vita democratica.

Antonio Martino
Libero, 8.6.'10

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Le regole per gli animali in viaggio

Il Ministero della Salute riporta sul proprio sito le regole generali su come far viaggiare gli animali, fornendo anche indicazioni specifiche in relazione alle varie destinazioni, europee e non.

Sulla colonna di destra della home page del sito in questione (www.salute.gov.it) appare la voce "Temi". Apirla alla voce "Cani, gatti e...".

Confedilizia: moratoria debiti Pmi, concordata proroga di 7 mesi

Il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Abi e le altre organizzazioni firmatarie dell'Avviso comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese, fra cui la Confedilizia, hanno concordato di prorogare di 7 mesi i termini per la presentazione delle domande per ottenere la sospensione dei debiti verso il sistema creditizio.

Come noto, l'Avviso comune è stato sottoscritto dalla Confedilizia insieme a Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Concooperative, Confesercenti, Confindustria e Lega Coop, oltre all'Abi e al Ministero dell'economia e delle finanze.

Con il nuovo accordo, il termine del 30.6.'10 per presentare le domande per ottenere la sospensione dei debiti è stato prorogato al 31.1.'11. Saranno ammesse alla sospensione soltanto le operazioni che non siano già state oggetto di moratoria. Restano immutati tutti gli altri contenuti presenti nell'Avviso comune sottoscritto tra le parti il 5.8.'09 e nell'addendum del 23.12.'09.

La proroga viene incontro all'esigenza di rendere pienamente operativa la sospensione dei finanziamenti e delle operazioni creditizie e finanziarie con agevolazione pubblica deliberata da numerosi enti pubblici, pur se la dinamica delle domande di moratoria mostra un chiaro rallentamento, a conferma della tempestività dell'iniziativa.

Per visionare i dati relativi alle domande di sospensione pervenute ci si può collegare al sito internet della Confedilizia.

Estate 2010, i servizi della Confedilizia

- Consigli utili per andare in vacanza: per chi loca la casa di villeggiatura; per chi lascia la casa di città (Vademecum Casa sicura).
- Decalogo per una villeggiatura senza liti.
- Modelli di contratto per soddisfare esigenze di locazione turistica: "contratto tipo per le locazioni per brevi vacanze", "contratto villeggiatura" e "contratto week-end".
- Cartoncino del tempo.
- Libretto d'uso della casa di villeggiatura.

Ampio materiale su www.confedilizia.it

BELL'ITALIA

Beneficenza a carico di altri

Ripetutamente, soprattutto a Roma, si sentono doglianze perché immobili di proprietà di enti previdenziali (o da tali enti ceduti a società) sono alienati a valore di mercato, anziché ceduti a prezzo di favore agli inquilini. Si giustifica la protesta ricordando i contributi o le facilitazioni che gli enti avrebbero ricevuto, decenni addietro, per edificare tali immobili.

Nessuno ricorda un paio di fatti semplici semplici. Quegli edifici avevano una destinazione precisa: garantire le pensioni degli iscritti agli enti previdenziali, essere insomma una forma d'investimento finalizzata a finanziare le casse pensionistiche. L'assegnazione di una parte di quel patrimonio a favore di sfrattati o bisognosi (veri o presunti) fu uno sviamento della funzione esplicita per la quale gli immobili erano stati costruiti; anzi, rappresentò un danno rilevante, perché l'assegnazione di case a favore di tali categorie era ed è compito degli enti locali e degli Iacp, non certo d'istituti, pubblici e privati, che devono anzi cercare introiti per pagare le pensioni.

Pretendere che, a molti lustri dalle agevolazioni eventualmente godute per l'edificazione, l'attuale proprietario debba elargire in beneficenza (non c'è altro modo di definirla) gli immobili a inquilini che verosimilmente hanno goduto per tempi biblici di canoni favorevoli, è sicuramente un fuor d'opera.

20° Convegno

Coordinamento legali Confedilizia
Piacenza, 18 settembre 2010

Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **prof. avv. Vincenzo Cuffaro**

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

Proprietà immobiliare ed opportunità del fotovoltaico: questioni condominiali e locative

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **avv. Pier Paolo Bosso**

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

A breve la riforma della legge professionale 39/'89

Cambia la professione dell'agente immobiliare e cambiano anche le linee strategiche politiche federative. Il Consiglio nazionale della Fiaip, presieduto da Gianni Bacco, ha approvato il primo documento di indirizzo politico-programmatico che conferma le tesi congressuali scaturite a Taormina.

In un'assemblea molto partecipata, aperta dalla relazione del Presidente nazionale Paolo Righi, è stata rilanciata una nuova Federazione ancora più forte e coesa, e sono state delineate le linee politico-programmatiche per la riforma della legge 39/'89. "Il bene casa e le politiche immobiliari sono oggi sempre di più al centro degli interessi della politica, del Governo e della stessa manovra economica, ed è per questo - ha sottolineato il Presidente Righi - che è necessario definire al meglio linee guida per una riforma professionale. Oggi servono agenti immobiliari sempre più preparati, che sappiano garantire la clientela e i consumatori con nuovi servizi. In quest'ottica è necessario individuare un nuovo percorso formativo che innalzi gli standard professionali degli agenti".

Nella due giorni romana sono state discusse le proposte sul percorso formativo, i criteri di accesso professionale, le incompatibilità, il praticantato, i temi della lotta all'abusivismo, delle tariffe minime e degli standard minimi dei servizi che oggi un agente professionale deve poter offrire alla clientela. E' stata inoltre approntata una modifica statutaria che adegua lo statuto Fiaip al decreto attuativo di recepimento della direttiva servizi.

Nel corso del Consiglio è stato inoltre rilevato come con il recepimento della direttiva servizi - che ha abolito il Ruolo - il passaggio degli agenti immobiliari dal Ruolo professionale al Registro delle imprese e al Rea presso le Camere di Commercio, stia compiendo senza particolari problematiche. Così come è stata sottolineata l'importanza del mantenimento dell'esame professionale per tutti coloro che intendano intraprendere l'attività di agente di affari in mediazione e siano in possesso dei requisiti previsti dalla legge professionale.

Il Consiglio ha inoltre deliberato l'avvio di una nuova struttura societaria per l'intermediazione creditizia, che possa permettere agli agenti e ai mediatori creditizi Fiaip di operare e collaborare in un contesto legislativo ancora più sicuro, tenendo conto degli imminenti cambiamenti legislativi previsti per la categoria in Italia.

La Fiaip è inoltre sempre più attenta al radicamento territoriale. Nel corso del Consiglio nazionale è stata infatti discussa una proposta che traccia un decentramento operativo sostenibile e virtuoso, al fine di radicare ancor di più la Federazione sul territorio, ed armonizzare le diverse esigenze di ogni collegio regionale e provinciale.

Il Consiglio nazionale ha eletto due membri onorari del Consiglio nazionale: Alessandro Gatto Monticone e Gianfranco Civoli. Sono stati poi nominati il moderatore del Forum dei Presidenti, Ercole Valle, e i componenti della nuova Commissione disciplinare, che sarà composta da Gianna Torriti, Pietro Camillo, Alessandro Moli, Ettore Ametis. Nominati inoltre due membri supplenti dei Revisori dei Conti: Giulio Pieretti e Giuseppe Spagnol.



UIPI

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

Berthaud Presidente della Confederación de Cámaras

Il Presidente della Cámara de la Propiedad Urbana de Valencia, Ángel Merino Berthaud, è stato eletto presidente della Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana y Asociaciones de Proprietarios Fincas Urbanas. Contemporaneamente Lluís Terradas y Soler, presidente storico della Cambra de la Propriedad de Barcellona (organizzazione che rappresenta la Spagna in seno all'Uiipi), è stato eletto Presidente onorario della medesima Confederazione.

Vivi rallegramenti e auguri dalla Confedilizia.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Due nuovi osservatori

Assoutenti ha realizzato sul proprio sito Internet (www.assoutenti.it) due nuovi osservatori, uno dedicato alla pubblicità ingannevole e l'altro alle leggi per i consumatori.

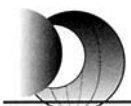
Dando seguito al progetto "Occhi Aperti!" e alle attività già svolte dall'Associazione in materia di pratiche commerciali scorrette, la sezione "Pubblicità ingannevole" tiene aggiornati gli utenti riguardo tutte le pratiche commerciali scorrette. Nella sezione "Le leggi e i consumatori" è invece disponibile la raccolta dei più recenti provvedimenti che riguardano anche indirettamente i diritti dei consumatori.

Per quanto riguarda la pubblicità ingannevole, nell'apposita sezione è possibile trovare la sintesi delle decisioni più importanti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato ("News dall'Antitrust"), ma soprattutto le analisi dei casi più ricorrenti ("Le pubblicità sotto la lente Assoutenti") che - con linguaggio semplice e chiaro - spiegano le motivazioni delle decisioni in tema di "ingannevolezza" pronunciate dall'Antitrust. Consigli pratici su come smascherare i messaggi pubblicitari falsi o ambigui e il decalogo con i suggerimenti per evitare di essere ingannati, possono essere consultati nella sottosezione "Info utili".

L'osservatorio sulla legislazione contiene schede sintetiche sia sui provvedimenti espressamente rivolti alla tutela dei consumatori sia sui provvedimenti di carattere generale (come la legge finanziaria, la legge comunitaria, la legge per la semplificazione amministrativa ecc.) nei quali tali disposizioni sono di più difficile individuazione proprio perché situate all'interno di leggi di maggiore complessità. Il lavoro è appena agli inizi ma sarà progressivamente incrementato attraverso una quotidiana selezione dei nuovi provvedimenti approvati dalle Camere. Un'attenzione specifica sarà data anche alle decisioni ed ai regolamenti delle Autorità di garanzia nonché ad altri documenti di specifico interesse dei consumatori (atti parlamentari, sentenze ecc.).

"Si tratta di due strumenti di lavoro - ha dichiarato Mario Finzi, Presidente Assoutenti - che la nostra Associazione mette a disposizione degli operatori del settore e di tutti gli utenti per agevolare le attività a tutela dei consumatori. Riteniamo in particolare che contro la pubblicità ingannevole serva l'occhio attento di tutti i cittadini e la pronta segnalazione alla nostra e alle altre associazioni dei consumatori".

Le due sezioni sono costantemente aggiornate da un gruppo di esperti appositamente creato che, oltre ad occuparsi del sito, accoglie e risponde alle segnalazioni dei cittadini. Per contattare gli esperti Assoutenti, scrivere a segreteria@assoutenti.it.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Reddito agrario e reddito di impresa

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze - di concerto con il Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali - del 10.5.'10 che fissa, per il biennio 2009-2010, i parametri per stabilire il confine fra reddito agrario e reddito di impresa, in base al numero di animali allevati.

L'attività di allevamento di animali, esercitata da persone fisiche, produce reddito agrario se svolta "con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno" (art. 32 del Testo unico delle imposte sui redditi). La parte eccedente si considera reddito d'impresa. Per entrambe le categorie, la determinazione del reddito segue un criterio forfettario (a meno che l'allevatore non opti per la determinazione analitica della componente d'impresa). In particolare, il reddito relativo alla parte eccedente il limite fissato dal citato art. 32 del Tuir concorre a formare il reddito d'impresa per un importo che si ottiene moltiplicando il numero di capi eccedenti per il valore medio del reddito agrario e per, ancora, un coefficiente idoneo a tener conto delle incidenze dei costi relativi alle diverse specie allevate.

Con il decreto del 10.5.'10, sono stati confermati i parametri (numero dei capi rientranti nel limite del reddito agrario, valore medio del reddito agrario riferibile a ciascun capo allevato entro il medesimo limite e coefficiente moltiplicatore) già stabiliti con il decreto interministeriale del 20.4.'06.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ricerca sul settore immobiliare

E' stata presentata all'Eire (il salone immobiliare annuale di Milano) una ricerca curata dal Centro Studi Immobiliari Aspesi sul tema "Ripresa del settore immobiliare-costruttivo: crescita dell'occupazione e integrazione sociale. Il caso italiano".

I dati emersi confermano ancora una volta come quella immobiliare sia una realtà fondamentale per l'economia italiana. Già nella scorsa edizione del salone immobiliare l'Aspesi aveva presentato una ricerca che evidenziava il forte contributo del settore immobiliare-costruttivo sul Pil. Quest'anno il Centro Studi ha focalizzato la ricerca sull'occupazione, dimostrando che quello immobiliare è il settore con la maggiore capacità di assorbimento di manodopera.

"A partire dal 1996 - ha dichiarato il Presidente nazionale Federico Filippo Oriana sintetizzando i dati emersi - considerando i 14 periodi sino al 2009, l'occupazione del settore è salita del 39,9% contro il 16,5% dell'occupazione generale, ad un ritmo medio del 2,6% annuo contro l'1,1% della crescita generale. Così facendo ha registrato un picco di quasi 2 milioni di occupati diretti, pari all'8% dell'occupazione totale italiana, ritornando ai valori del 1971. Solo con la gravissima crisi in corso l'occupazione immobiliare-edilizia ha iniziato a scendere, ma in misura molto minore rispetto a quella dell'occupazione totale. Il motivo di questo fenomeno non può che essere il boom del mercato immobiliare intervenuto proprio all'interno di quei 14 anni, che ha trainato l'edilizia".

Edilizia pubblica e mercato privato

Si è svolto un incontro fra Aspesi e Fondazione Civicum, dedicato al tema dell'edilizia residenziale pubblica, tema apparentemente distante dagli interessi dei promotori immobiliari ma strettamente collegato - come dichiarato in apertura dal Presidente nazionale Federico Filippo Oriana - a problemi essenziali della attività degli operatori immobiliari. Ha affermato Oriana: "Si sta riducendo, se non azzerando, il meccanismo tradizionale della produzione di alloggi destinati alla vendita sul libero mercato per la crescita esponenziale dei costi - fiscali, parafiscali, materie prime e costo del lavoro - che gravano sulla produzione del bene-casa, con conseguente lievitazione dei prezzi ad un livello che non consente più l'acquisto della prima casa da parte delle fasce sociali (ceti medi e popolari) tradizionalmente destinatarie degli appartamenti da noi prodotti. Poiché ormai si riesce a fare praticamente solo il «lusso» in regime di promozione immobiliare sul libero mercato delle residenze, la nostra attività deve trovare strade nuove per esprimersi. Ad esempio, quella degli alloggi destinati alla locazione, o direttamente o tramite la vendita a privati investitori. Ma perché questo succeda occorrono provvedimenti fiscali - peraltro di scarso o nullo impatto sulle finanze pubbliche - come la cosiddetta «cedolare secca» sui canoni locativi. Ebbene, comprendere i meccanismi che presiedono al maggiore - se non unico - mercato locativo residenziale esistente in Italia, quello dell'housing pubblico, costituisce a mio avviso la pre-condizione per valutare da parte della nostra categoria se e a quali condizioni si possa pensare di operare per la locazione".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Recupero archivio, Asages in campo

L'Asages ha firmato - col proprio presidente Manfredi Landi di Chiavenna - una convenzione per il recupero dell'antico Archivio Morando, famiglia pioniera delle ricerche petrolifere in Italia.

La Convenzione impegna l'amministrazione statale degli archivi a procedere - a spese dell'Asages - al riordino dell'archivio in questione, i cui documenti (depositati dai fratelli Ranieri e Giovanni Gagnoni Schippisi Casati, eredi della famiglia genovese, ora estinta) coprono un arco di tempo che va dal 1523 al 1843.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Eletto il Consiglio direttivo

Si è svolta a Bologna la XXXIII Assemblea dell'Adsi, alla quale ha portato il saluto della Confedilizia l'avv. Carlo del Torre.

A seguito degli scrutini tenutisi presso la Sede nazionale sono risultati eletti nel Consiglio direttivo dell'Associazione per il triennio 2010-2013: Luciano Filippo Bracci (416 voti), Ippolito Calvi di Bergolo (375 voti), Ippolito Bevilacqua Ariosti (369 voti), Gaddo della Gherardesca (352 voti), Nicola Leone de Renzis Sonnino (333 voti), Prospero Colonna (328 voti), Marina Deserti (318 voti), Lorenzo Niccolini di Camugliano (308 voti), Benedetta Origo (300 voti). A tali membri elettivi si aggiungono, a far parte del Consiglio, i Presidenti delle Sezioni regionali, membri di diritto del Consiglio. Sono stati inoltre confermati i membri del Collegio dei Revisori dei Conti Ferdinando Cassinis, Luciana Masetti Faina, Francesco Bucci Casari e Francesco Schiavone Panni, nonché i membri del Collegio dei Probiviri Novello Cavazza, Aimone di Seyssel d'Aix, Francesco Marigliano Caracciolo, Carlo Patrizi e Vieri Torrigiani Malaspina.

Al momento di chiudere il presente numero di *Confedilizia notizie*, il Consiglio direttivo non ha ancora eletto il Presidente dell'Adsi.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Agevolato l'acquisto di una casa all'estero entro i 5 anni dalla vendita della "prima casa"

Anche l'acquisto di una casa all'estero perfezionato entro un anno dalla vendita "anticipata" della "prima casa" (avvenuta, cioè, prima che siano trascorsi cinque anni dal suo acquisto) garantisce la conservazione delle agevolazioni fiscali fruite, a condizione che "sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale".

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 31/E del 7.6.'10.



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

Tassa del turismo a Roma, pronta l'alzata di scudi dell'Anbba

Con l'ultima manovra economica (e salvo modifiche del relativo decreto legge in sede di conversione) il Governo ha garantito a Roma 200 milioni l'anno, condizionando l'erogazione di tale somma alla realizzazione di interventi per il risanamento del bilancio della Capitale da realizzarsi con tagli o nuove tasse. Il Comune capitolino è all'uopo autorizzato a prevedere, fra l'altro, una tassa di soggiorno per i turisti fino a 10 euro a notte.

Immediato è stato il giudizio critico dell'Anbba che - attraverso il Presidente, Stefano Calandra - ha dichiarato che "una tassa di soggiorno in sé non è una cattiva idea, ma va commisurata ai prezzi effettivamente pagati", così continuando: "Crediamo che con il turismo del momento, che pernotta appena 2,5 notti in media pagando per dormire somme intorno ai 35 euro al giorno, una tassa tra i 5 ed i 10 euro sarebbe sproporzionata. Inciderebbe, infatti, più del 7% sulla spesa complessiva e più del 15% sulla spesa dell'alloggio. Già in Italia abbiamo un'Iva al 10%, ben superiore a quella dei confinanti Paesi Europei... Auspichiamo che il Comune di Roma convochi le parti sociali coinvolte e le associazioni di categoria prima di fare operazioni auto-lesive per il futuro del turismo".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Abi: mutui sospesi alle famiglie, raggiunta quota 2,3 miliardi

L'Abi ha aggiornato i dati relativi alla sospensione dei mutui prevista dal Piano famiglie (cfr. Cn giug. '10): tra febbraio e aprile 2010 le banche hanno sospeso mutui per 2,3 miliardi ad oltre 15.000 famiglie. Nel dettaglio, la soluzione più frequente per le operazioni di sospensione ha riguardato l'intera rata (91% dei casi). La causa più frequente che ha determinato la necessità di ricorrere a questa possibilità nelle posizioni senza ritardi nei pagamenti, è stata la sospensione dal lavoro o la riduzione dell'orario di lavoro (cassa integrazione, mobilità ecc.). Nelle posizioni con ritardo nei pagamenti, invece, la causa più frequente che ha determinato la richiesta di sospensione è stata la cessazione del rapporto di lavoro. Da un punto di vista territoriale, il maggior numero di domande ammesse è al Nord con il 58,7%; seguono il Sud e le Isole con il 22,2% e il Centro con il 19,2%.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 1° luglio prezzi biorari per l'elettricità

Sono scattati dal 1° luglio i prezzi biorari per i consumi di elettricità. La nuova tariffazione è differenziata in base ai diversi momenti della giornata e ai giorni della settimana e interessa, in particolare, le famiglie dotate di contatori elettronici che non sono passate al mercato libero. Per tutti i dettagli si rinvia a quanto riportato su *Confedilizia notizie* di giugno.



I REGISTRI AMMINISTRATIVI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Valutazione del rischio "stress lavoro-correlato"

Entro il prossimo 1° agosto i datori di lavoro (quali, per esempio, gli amministratori condominiali e immobiliari per i propri studi) devono effettuare - nell'ambito dei vari obblighi relativi alla tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro - anche la valutazione del rischio "stress lavoro-correlato" ed integrare di conseguenza il Documento di valutazione dei rischi (Dvr) oppure l'autocertificazione sostitutiva (nei casi in cui la stessa è possibile e cioè per datori di lavoro che occupano fino a 10 dipendenti).

Per "stress lavoro-correlato" si intende una particolare condizione del prestatore di lavoro in cui si riscontrano sofferenze o disfunzioni fisiche, psichiche, psicologiche o sociali e che scaturisce dalla sensazione individuale di non essere in grado di rispondere alle richieste del datore di lavoro o dei propri superiori gerarchici o di non essere comunque all'altezza delle aspettative.

Tale elemento di valutazione (non nuovo in quanto già previsto, almeno così una parte della dottrina ritiene, anche dal d.lgs. n. 626/94, come integrato nel 2002) è stato esplicitato dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. n. 81/08, secondo cui la valutazione dei rischi deve riguardare tutte le tipologie di rischio, compresi i rischi particolari, tra cui quelli collegati allo "stress lavoro-correlato" ed essere effettuata, a tal fine, tenendo conto dell'Accordo europeo dell'8.10.04. Il successivo d.lgs. n. 106/09 ha posticipato la decorrenza dell'obbligo di valutazione dello "stress lavoro-correlato", originariamente prevista per il 16.5.09, alla data di elaborazione delle indicazioni in merito della Commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza sul lavoro e comunque, anche in difetto di tale elaborazione, a far data dal 1° agosto 2010. Ad oggi tali linee guida ancora non risulta siano state definite e quindi l'obbligo di valutazione del rischio in questione inizia a decorrere dal 1° agosto, senza che vi siano direttive "ufficiali" da seguire per la valutazione di tale rischio.

Ne consegue che il datore di lavoro procederà alla valutazione del rischio da "stress lavoro-correlato" nel modo che riterrà più opportuno, potendosi, per esempio, avvalere delle linee guida elaborate dall'Ispesl oppure utilizzando quelle predisposte dal Coordinamento tecnico interregionale. Entrambi gli atti sono richiedibili alla Sede centrale.

Al momento di chiudere il giornale in tipografia, la Commissione ha approvato un emendamento che proroga al 31.12.10 la decorrenza dell'obbligo; proroga che attende peraltro la conferma dell'Aula e dell'altro ramo del Parlamento. Ne daremo eventuale conferma alle Associazioni territoriali oltre che su *Confedilizia notizie*.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lavoratori domestici e decreto flussi 2008

Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ha provveduto a redistribuire le quote non utilizzate, contenute nel d.p.c.m. 5.12.08 (comunemente conosciuto come decreto flussi 2008), a favore dei lavoratori appartenenti al settore domestico e di assistenza alla persona.

Tali quote nel loro complesso verranno destinate in favore di cittadini appartenenti alle cosiddette nazionalità riservatarie (Bangladesh, Filippine, Ghana, Moldavia, Pakistan, Senegal, Sri Lanka) rispetto ai fabbisogni di manodopera straniera nel settore domestico e di assistenza alla persona per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia, Roma, Brescia, Mantova, Milano, Padova, Venezia, Verona e Vicenza.

Estate, periodo di ferie anche per i lavoratori domestici stranieri

Il lavoratore domestico, compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, può usufruire nel periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate.

I lavoratori stranieri che, in tale periodo, intendono ritornare nel loro Paese di origine possono allontanarsi dall'Italia con modalità differenti a seconda che siano in possesso di un documento di soggiorno valido, che il loro documento sia in fase di rinnovo ovvero, ancora, che siano in attesa del rilascio del primo permesso.

- Il lavoratore in possesso di un documento di soggiorno valido potrà spostarsi portando con sé il passaporto e il documento di soggiorno e potrà transitare anche in uno dei Paesi dell'area Schengen.
- Nel caso in cui il documento di soggiorno del lavoratore sia in fase di rinnovo, il lavoratore non potrà transitare attraverso alcun Paese dell'area Schengen e dovrà portare con sé il passaporto e la ricevuta delle Poste che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza di rinnovo.
- Nel caso in cui il lavoratore sia in attesa del primo permesso di soggiorno, lo stesso non potrà transitare attraverso alcun Paese dell'area Schengen e dovrà portare con sé - oltre al passaporto e alla ricevuta delle Poste che attesta l'avvenuta presentazione della richiesta del primo permesso - anche il visto dal quale si desumano i motivi del soggiorno.

L'uscita dall'Italia non è invece consentita per chi abbia presentato domanda di emersione ma non abbia ancora perfezionato l'iter con la convocazione presso lo Sportello Unico.

BELL'EUROPA

I costi della burocrazia europea/1

1,7 miliardi di euro. E' il volume totale di spesa annuo dell'Europarlamento.
(Liberò 29.5.'10)

I costi della burocrazia europea/2

+ 5,5%. E' l'aumento di spesa programmato dall'Europarlamento nel 2011.
(Liberò 29.5.'10)

I costi della burocrazia europea/3

+ 65%. E' l'aumento della spesa dell'Europarlamento dal 2001 al 2011.
(Liberò 29.5.'10)

"L'Europarlamento si alza lo stipendio"

Dal primo giugno la casta Ue guadagnerà 1.500 euro in più al mese: "da 17.864 a 19.364 euro". A ottobre è possibile un bis. "In futuro la schiera di 733 onorevoli si allargherà con l'ingresso di altri 18 deputati, per un costo di 9,4 milioni l'anno".
(Liberò 29.5.'10)

Eurocrati: "chiedono sacrifici, vivono nel lusso"

"Fanno la cresta sui viaggi aerei, hanno speso oltre due milioni di euro per farsi la palestra e altrettanti per il Centro visitatori. Quasi tre per le bibite. Hanno 44mila dipendenti ma pare già pronta un'altra informata di assunzioni".
(Liberò 29.5.'10)

CERTIFICAZIONE QUALITA'IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

Trattativa in corso per tagliare il servizio di recapito

Il sabato senza Poste

Niente corrispondenza nel week end

DI CESARE MAFFI

La trattativa è in corso fra le Poste guidate da **Massimo Sarmi** e i sindacati per operare un taglio fra i più consistenti mai arrecati al recapito postale dall'Unità a oggi. Si parla di sopprimere la consegna della corrispondenza nel giorno di sabato. È vero che le attuali regole del servizio postale (D.Lgs. 22 luglio 1999, n. 261) prevedono tale possibilità. L'art. 4, infatti, stabilisce: «Il fornitore del servizio universale garantisce tutti i giorni lavorativi, e come minimo cinque giorni a settimana: a) una raccolta; b) una distribuzione al domicilio di ogni persona fisica o giuridica». Resta il fatto che considerare festivo il sabato danneggerà milioni di utenti postali. Segnatamente, esso rappresenterà un'ennesima botta per i quotidiani e la stampa in genere che si valgono del servizio postale per i propri abbonati. Il lettore riceverà il lunedì il quotidiano del sabato precedente: sempre che i consueti ritardi non causino un ulteriore slittamento. La distribuzione della corrispondenza ha conosciuto costanti peggioramenti. Nella Londra vittoriana i recapiti si susseguivano più volte ogni giorno, anche sei. Chi riceveva una lettera riconosceva



Massimo Sarmi

dai timbri a quale ora essa fosse partita e da quale ufficio. Anche in Italia, però, il funzionamento era garantito. La lettura di epistolari di personaggi quali Giovanni Gentile e Benedetto Croce permette di rilevare che si poteva inviare il lunedì da Napoli una lettera chiedendo che il martedì qualcuno venisse alla stazione di Roma o annunciare da Pisa l'arrivo nella Capitale, sempre con sole ventiquattro ore di anticipo. L'eccezione documentata fu nel biennio rosso, fra il 1919 e il '21, quando gli scioperi misero in ginocchio non solo i recapiti postali, ma l'intera nazione. A metà degli anni sessanta venne soppresso il recapito pomeridiano; ma per un non breve volgere di tempo vi furono ministri delle Poste e teleco-

municazioni che ne promettevano, ingenui!, il ripristino. Dai sei recapiti giornalieri arriveremo dunque ai cinque nell'intera settimana. Uno schifo, per dirla con chiarezza, da aggiungersi ai ritardi che tutti lamentano negli inoltri postali, ma che le Poste negano pervicacemente sulla base di controlli di qualità, positivi ma privi di riscontro nel reale giudizio degli utenti. Sarà opportuno ricordare che la distinzione fra posta ordinaria e posta prioritaria venne soppressa dal ministro **Mario Landolfi** (An) il 12 maggio 2006, con l'equiparazione dei due servizi. Significò un aumento delle tariffe mai prima registrato in egual peso percentuale.

da ItaliaOggi, 15.6.'10

Moloch statale e proprietà

Avanza a tappe forzate, si prende cura di noi, entra sempre più nella nostra vita: è l'ultima incarnazione del Moloch statale, mostruosa creatura che produce incessantemente leggi, pandette e regolamenti con i quali, giorno dopo giorno, pretende di proteggerci da noi stessi e – nei fatti – assottiglia sempre più le nostre libertà. Muoversi in bicicletta è un'esperienza che dà sensazioni uniche. Ma oggi anche la zia settantenne per fare i duecento metri che la separano dall'abitazione dell'amica dovrà indossare un fastidioso caschetto «a norma» (il burocrate ammazza pure la lingua, è risaputo). Naturalmente lascerà perdere e rinuncerà alla passeggiata: si limiterà a un colpo di telefono.

Avendo perso di vista il senso di quello che dovrebbe essere il diritto, ormai il legislatore colpisce comportamenti per nulla aggressivi e minacciosi. Stanco di limitarsi a salvaguardare i diritti, ha pensato bene di farsi gestire in prima persona della nostra vita: impadronendosi di tutto e di tutti. Anche se a prima vista pochi sembrano avvertirlo, quel ceto politico che mette fuori legge il grasso di Colonnata, proibisce le coltivazioni di mais Ogm e obbliga a utilizzare le cinture di sicurezza, incarna un potere che va disintegrando l'idea stessa di proprietà. Se a casa nostra non siamo liberi di fare quello che vogliamo e se le proibizioni non si limitano a impedirci di offendere gli altri, questo significa che altri soggetti, i politici, posseggono i nostri beni in un senso ben più forte.

(da Carlo Lottieri, *Divieto su divieto diventeremo schiavi*, *il Giornale* 28.04.'10)

Redazione bilancio condominiale, con che criterio?

L'art. 1130 del codice civile prevede che l'amministratore di condominio, alla fine di ciascun anno, renda il conto della sua gestione, non stabilendo, però, le modalità e i criteri che devono essere rispettati per la compilazione del relativo documento.

Chi amministra un condominio quindi – salvo differenti, specifiche previsioni contenute nel regolamento condominiale – non ha l'obbligo di seguire, nella redazione del rendiconto, un criterio specifico per la registrazione delle spese e delle entrate potendo, a tal fine, adottare indifferentemente il principio di "cassa" o quello di "competenza".

Precisiamo che applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio contabile (individuato, in ambito condominiale, nei termini previsti dal regolamento o, in mancanza di questo, coincidente con l'anno solare) e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento.

Entrambi i principi sono pienamente applicabili in sede di redazione del bilancio condominiale; tuttavia l'adozione del principio di "cassa", sebbene garantisca una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità del condominio, permettendo così un facile controllo della gestione, comporta anche, nell'ipotesi di subentro nella proprietà di un'unità immobiliare, che il nuovo proprietario – pur avendo definito con il venditore tutte le pendenze condominiali che risultano in bilancio, onde evitare di essere tenuto a risponderne ai sensi dell'art. 65 disp. att. cod. civ. – sia, ciò nonostante, chiamato a contribuire a oneri che riguardano periodi precedenti il suo acquisto.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, la soluzione da preferire – e che la Confedilizia ha invitato le Associazioni territoriali a consigliare agli amministratori – è quella di adottare, nella redazione del rendiconto, il principio di "competenza" e di predisporre, al contempo, una situazione patrimoniale del condominio in cui si evidenzino, alla data di chiusura dell'esercizio contabile, le giacenze (in cassa, presso la banca o la Posta), i pagamenti da effettuare e le somme da incassare: si consentirà, in tal modo, a tutti i condomini di avere egualmente un facile controllo della gestione ma si eviterà il rischio di porre a carico di eventuali nuovi proprietari le spese non di loro competenza.

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE
CATASTALI
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

BELL'ITALIA

Gli sprechi degli enti locali/1

138mila euro. Questo è il compenso ricevuto, nel 2009, dal responsabile delle politiche giovanili della Regione Lazio.
(*Il Tempo* 20.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali/2

Tra esterni e dirigenti sono 274 gli "incarichi strapagati alla Regione Lazio e nelle agenzie collegate".
(*Il Tempo* 20.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali/3

Il "Collegio degli esperti" è un organo della Regione Lazio i cui componenti hanno contratti che pesano complessivamente sul bilancio regionale per 550.885 euro.
(*Il Tempo* 20.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali/4

122mila euro. A tanto ammonta il compenso annuale previsto dalla Regione Lazio "per il «comitato per la programmazione» i cui obiettivi non sono meglio specificati".
(*Il Tempo* 20.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali/5

665mila euro. E' quanto spende la Regione Lazio, annualmente, per un appalto avente ad oggetto la manutenzione dei copri water elettrici presenti nelle sue sedi.
(*il Giornale* 1.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/6

La Regione Sardegna ha speso nel 2009, per sponsorizzare la squadra di calcio del Cagliari, un milione e 600mila euro. Quanti? Non proprio se rapportati ai 300 mila euro che la stessa Regione ha sborsato per sponsorizzare la Villacidrese, la squadra di calcio del piccolo Comune di Villacidro, che milita nella seconda divisione della Lega Pro.
(*Il Sole 24 Ore* 2.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/7

In Lombardia c'è un dipendente regionale ogni 1.800 abitanti. In Campania uno ogni 472. In Molise addirittura uno ogni 226.
(*Corriere della Sera* 16.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/8

Tutte le Regioni hanno sedi all'estero. La Lombardia, però, ha stabilito un record: è arrivata a contarne 25 in 21 Paesi.
(*Corriere della Sera* 16.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/9

"Le auto blu superaccessorie noleggiare qualche anno fa dalla Regione Veneto, le 500 persone entrate in pianta stabile senza concorso al «parlamento» della Campania (il triplo in proporzione rispetto ai dipendenti di Camera e Senato), la recentissima e stravagante decisione del Consiglio regionale del Lazio di pubblicare una rivista (cartacea, s'intende)". Sono solo alcuni esempi di come gli amministratori locali, che si lamentano continuamente delle scarse risorse a loro disposizione, spendono i nostri soldi.
(*Corriere della Sera* 16.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/10

La Regione Campania ha preso in affitto un ufficio a New York al canone annuo di un milione 140mila euro.
(*Corriere della Sera* 16.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/11

4 milioni di euro all'anno. E' quanto paga, di canone locazione, la Regione Molise per la sua sede di Campobasso.
(*Corriere della Sera* 16.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/12

"L'Emilia finanzia pure la festa del letame".
(*Libero* 29.5.'10)

Gli sprechi degli enti locali/13

La Regione Emilia-Romagna ha stanziato 20mila euro "in dromedari da latte da donare alle popolazioni africane del Saharawi".
(*Libero* 29.5.'10)

L'Italia secondo Bellocchio

Questo è un Paese in cui ci sono dei finti ciechi che vanno a prendere la pensione; dove emergono 50 malati di mente in un solo quartiere di Napoli; dove un museo della Sicilia accoglie in pompa magna l'unica visitatrice entrata nel corso di un intero anno. Lo ha rilevato il regista Marco Bellocchio.
(*Il Tempo* 20.5.'10)

Manovra econo

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto-legge 31.5.'10, n. 78, contenente la manovra economica preannunciata sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie*. Di seguito si segnalano le disposizioni di nostro maggiore interesse in essa contenute, con l'avvertenza – tuttavia – che le stesse potrebbero ovviamente subire modifiche in sede di conversione in legge del provvedimento.

**Regolarizzazione
"immobili fantasma"
e interventi non denunciati**
(art. 19, commi 7-13)

Viene rilanciata una iniziativa che aveva preso le mosse già quattro anni fa – con il d.l. n. 262/06, come convertito – e che consisteva in un'operazione volta a individuare e censire, da un lato, i fabbricati iscritti al Catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e, dall'altro, i fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto (i cosiddetti "immobili fantasma"). La manovra dà ora tempo all'Agenzia del territorio sino al 30.9.'10 per concludere le operazioni di pubblicizzazione degli immobili non dichiarati in Catasto (e non anche dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità). Viene poi disposto che entro il 31.12.'10 i titolari di diritti reali sugli immobili in questione già individuati dall'Agenzia e resi noti nel periodo 2007-2009, siano tenuti a presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale. Si prevede inoltre che l'Agenzia renda disponibili ai Comuni – successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati – le dichiarazioni di accatastamento, ai fini dei controlli di conformità urbanistico-edilizia. Se gli interessati non adempiono all'obbligo dichiarativo entro il 31.12.'10, l'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in Catasto, procede all'attribuzione di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Sempre entro il 31.12.'10, viene previsto che i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, siano tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. In caso negativo – dice la norma – l'Agenzia del territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Attività – all'evidenza – che l'Agenzia può svolgere anche in via ordinaria, per cui non si comprende la portata di

una disposizione che – senza prevedere agevolazioni di alcun genere – impone un termine per un adempimento che avrebbe già dovuto essere eseguito.

**Adempimenti
per le compravendite**
(art. 19, comma 14)

Vengono introdotti nuovi adempimenti – decorrenza dall'1.7.'10 – in relazione alle compravendite di immobili urbani e, più in generale, agli atti di trasferimento di diritti reali, a quelli di costituzione di diritti reali e a quelli di scioglimento di comunione di diritti reali. Si dispone, in particolare, che "gli atti

Disposizioni in m

La manovra economica approvata dal G... sure relative alla regolarizzazione cata... (cfr. articolo complessivo sulla manovra... ni in materia di Catasto.

Anzitutto viene prevista l'attivazione, a d... mobiliare Integrata", costituita e gestita... attestare, ai fini fiscali, lo stato di integra... so l'Agenzia del territorio per ciascun im... lare di diritti reali. Ciò, al fine di garanti... tatali (dati censuari, cartografici e plani... le informazioni sui diritti reali recate da... mobiliari. Con successivi decreti sarà dis... ne integrata ipotecario-catastale", e sarà... gazione e gli effetti della stessa nonché la... teriori informazioni e servizi.

Viene inoltre previsto – attraverso dispos... parte degli uffici della Sede centrale – ch... tazione e alla registrazione degli atti di a... tecipata dai Comuni e dall'Agenzia del te... le tecnico-giuridiche uniformi che sarà... dell'economia e delle finanze, previa inte... nomie locali. Tali regole tecnico-giuridi... dell'ordinamento e si applicheranno ar... speciale. Ove non esercitate dai Comuni... ni saranno esercitate dall'Agenzia del t... diarietà". L'art. 19 chiarisce infine che ve... te dall'Agenzia del territorio, le più impo...

pubblici e le scritture private autentiche tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità":

- l'identificazione catastale;
- il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

"Prima della stipula dei predetti atti – aggiunge la norma – il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Quanto all'adempimento *sub c)*, deve sottolinearsi che la norma prescrive – a pena di nullità – la presenza nell'atto della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nulla prevedendo con riferimento alla veridicità di tale di-

Comica, le norme di maggiore interesse

chiarazione. Ciò che deve far ritenere che la nullità dell'atto possa configurarsi esclusivamente in caso di assenza della dichiarazione, e non in caso di presenza di una dichiarazione che attesti una conformità in realtà inesistente.

Quanto, invece, all'obbligo per il notaio di verificare il cosiddetto "allineamento" - in molti casi mancante, per carenze dei privati o inefficienze degli uffici - fra gli intestatari dei beni nei registri immobiliari e in Catasto, deve rilevarsi che la norma non prevede sanzioni, quale potrebbe essere il divieto di stipula, in caso di non coincidenza fra le due risultanze.

Pratica di Catasto

overno contiene all'art. 19, oltre alle mitale dei cosiddetti "immobili fantasma" in questa stessa pagina), altre disposizio-

ecorrere dall'1.1.11, della "Anagrafe Im-
mal'Agencia del territorio e finalizzata ad
zione delle banche dati disponibili pres-
mobile, individuandone il soggetto titole-
la correlazione tra le informazioni (car-
metrie delle unità immobiliari urbane) e
gli atti trascritti nei pubblici registri im-
ciplinata l'introduzione della "attestazio-
anno regulate le relative modalità di ero-
sua progressiva implementazione di ul-

zioni che sono in corso di valutazione da parte delle funzioni catastali connesse all'aggiornamento siano svolte in forma paritetica sul territorio sulla base di un sistema di regolamentazione dettate da un decreto del Ministro della Sanità con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali che costituiranno principi fondamentali che nei territori delle Regioni a statuto speciale e nelle attività connesse alle predette funzioni sul territorio, "sulla base del principio di sussidiarietà" dovranno mantenere allo Stato, e sono svolte le seguenti funzioni in materia catastale.

*Indicazione
dati catastali
per le locazioni
(art. 19, comma 15)*

Viene disposto (decorrenza dall'1.7.'10) che "la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili".

Si aggiunge che «la mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131» (dal 120% al 240% dell'imposta dovuta).

La norma impone – come visto – l'indicazione dei dati catastali nelle “richieste” di registrazione dei contratti e relative cessioni, risoluzioni e proroghe. La precisazione

delle modalità e dei contenuti esatti di tale indicazione è pertanto rimessa all'Agenzia delle entrate, che dovrà procedere in tempo utile ad una revisione della modulistica normalmente utilizzata per gli adempimenti in questione (che al momento di chiudere il presente numero di *Confedilizia notizie* non risulta essere stata effettuata). Per gli adempimenti eseguiti con la modalità cartacea, ad essere aggiornato sarà presumibilmente il Modello 69 ("Richiesta di registrazione"), mentre in caso di utilizzo della procedura telematica sarà evidentemente aggiornato il programma informatico messo a disposizione dall'Agenzia, con la previsione di nuovi campi nella schermata che richiede l'inserimento dei dati relativi al contratto.

Come detto, la nuova disposizione si limita ad imporre l'indicazione dei dati catastali nelle richieste di registrazione, nulla stabilendo con riferimento al contenuto dei contratti. Si ricorda, tuttavia, che i contratti tipo della Confedilizia (sia a uso abitativo sia a uso diverso dall'abitativo) contengono già – in applicazione dell'art. 8, terzo comma, del d.l. n. 333/92 (convertito dalla l. n. 359/92) – uno spazio in cui riportare gli estremi catastali relativi all'unità immobiliare interessata. Analoghi spazi contengono anche i contratti regolamentati (agevolato, transitorio, per studenti universitari) allegati al d.m. 30.12.'02.

L'introduzione dei nuovi obblighi sopra illustrati (e di cui si è già data tempestiva certezza, con apposita circolare, alle Associazioni territoriali aderenti) rende ulteriormente prezioso il Servizio di visure catastali on-line curato dalla Sede centrale Confederale e messo a disposizione delle anzidette Associazioni. Tale Servizio, infatti, consente ai soci di conoscere gratuitamente (essendo le spese relative sopportate dalla Confedilizia centrale) tutte le informazioni catastali relative all'immobile di interesse (intestatario, foglio, particella, subalterno, classamento e rendita); di ottenere, oltre alla visura semplice (che riporta la situazione catastale corrente) anche la visura storica (che consente di ripercorrere la storia dell'immobile) e l'estratto di mappa (in caso di terreni), nonché di impostare la ricerca sull'intero territorio nazionale attraverso numerosi parametri di riferimento (come, ad esempio, per soggetto, per immobile e, in caso di fabbricati, per indirizzo).

*Imposizione una tantum
sui fondi immobiliari
elusivi
(art. 32)*

Vengono introdotte modifiche alla disciplina civilistica e fiscale dei fondi comuni di investimento,

volte a contrastare – per come si esprime la relazione al provvedimento – “l'utilizzo strumentale dei fondi comuni immobiliari a ristretta base partecipativa finalizzato al godimento dei benefici fiscali previsti dall'attuale normativa”.

In particolare, si provvede a ridefinire la nozione civilistica di fondo comune di investimento, specificandone fra l'altro la funzione economica (raccolta del risparmio tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; autonomia delle scelte di investimento della società di gestione del risparmio), e si stabilisce che le società di gestione del risparmio che hanno istituito fondi immobiliari privi dei nuovi requisiti, debbano adottare in tempi definiti le conseguenti delibere di adeguamento. Si prevede inoltre che le società di gestione del risparmio che provvederanno agli adeguamenti in parola, dovranno prelevare e versare all'erario *una tantum*, a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, un ammontare pari al 5% della media dei valori netti del fondo relativi ai periodi di imposta 2007, 2008 e 2009. Le società di gestione del risparmio che non si adegueranno alle nuove disposizioni, invece, dovranno sciogliersi e pagare la medesima imposta ma con aliquota del 7%.

*Tariffa rifiuti
non tributaria,
quindi con Iva
(art. 33, comma 14)*

Viene disposto – attraverso una disposizione di (pretesa) interpretazione autentica – che la tariffa rifiuti non abbia natura tributaria. Si sancisce altresì che le controversie relative alla predetta tariffa, sorte successivamente alla data di entrata in vigore del decreto-legge (31.5.'10), rientrino nella giurisdizione dell'Autorità giudiziaria ordinaria.

La norma ha lo scopo e l'effetto

di permettere l'applicazione dell'Iva sulle somme dovute a titolo di tariffa rifiuti, con ciò vanificando l'opposto principio affermato dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 238 del 2009. Trattandosi di norme di (pretesa) interpretazione autentica, si ritiene che operi in sanatoria anche per il passato.

Respinto l'attacco sulle rendite

Con la manovra all'esame del Parlamento, è stata respinta la richiesta (sconsiderata) di chi chiedeva – e continua ancora a chiedere, dal Senato – l'aumento indiscriminato delle rendite catastali. Un infausto ricordo del 1996 (Governo Prodi), ora scongiurato.

Al momento di chiudere il giornale in redazione, peraltro, la manovra è ancora all'esame della Commissione e quindi soggetta a mutamenti. Tra l'altro, molteplici sono i senatori, sia di maggioranza sia di opposizione, che hanno proposto - con varie modalità - l'introduzione della cedolare secca sugli affitti. Emendamenti in tal senso sono stati infatti presentati dai senatori Allegrini, Amoruso, Baldassarri, Bonfrisco, Butti, Corsi, De Angelis, Digilio, Germontani, Giordano, Latronico, Mazzaracchio, Menardi, Musso, Pontone, Saia, Saro, Serafini, Tofani, Valditara (Pdl); Agostini, Armato, Baio, Barbolini, Bertuzzi, Bubbico, Carloni, Casson, Crisafulli, Donaggio, D'Ubaldo, Finocchiaro, Fioroni, Fontana, Garraffa, Giaretta, Granaiola, Latorre, Leddi, Legnini, Lumia, Lusi, Mercatelli, Milana, Morando, Musi, Rossi Nicola, Rossi Paolo, Sangalli, Soliani, Stradiotto, Tomaselli, Zanda (Pd); Bruno, Gustavino, Russo, Rutelli (Misto).

Esprimeremo un giudizio compiuto sulla manovra allorché la stessa avrà acquisito la sua definitiva veste.

Cedolare secca, un unico avversario (commercialista)

E' tornato a esprimersi contro la cedolare secca sugli affitti il Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, Claudio Siciliotti. Questa volta, la sede in cui si è espresso quello che risulta essere l'unico avversario di una misura per il resto unanimemente (salvo prova contraria, al momento non nota) condivisa, è stata la Commissione Finanze del Senato, nel corso di una audizione dell'Ordine Commercialisti sulla manovra.

A rispondere per le rime al dott. Siciliotti – con argomentazioni dotate della forza del buon senso, prima ancora che di quella della teoria economica e fiscale – è stato però lo stesso Presidente della Commissione, il senatore (e professore di economia) Mario Baldassarri, che della tassazione sostitutiva dei redditi da locazione è invece da tempo un tenace sostenitore.

Chissà se questa volta il leader dei commercialisti si è convinto... E chissà se è stato autorizzato a compiere questa campagna contro la cedolare da tutti i commercialisti o, perlomeno, dal loro organo rappresentativo nazionale.

GIURISPRUDENZA CASA

Prima convocazione, verifica inutile esperimento

Importante sentenza della Cassazione (n. 24132/09, inedita) a proposito di una fattispecie ricorrente, ma trascurata. "In tema di assemblea condominiale - ha detto la Suprema Corte - la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condòmini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione - ha aggiunto la Cassazione - va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condòmini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni".

Assemblea condominiale, prove della convocazione

"L'onere di provare che tutti i condòmini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi addossare al condòmino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 24132/09, inedita), che ha nell'occasione pure sottolineato che la prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni e che, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condòmini intervenuti, se nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condòmini non intervenuti.

Assemblee condominiali, verifica dei quorum

In una sua sentenza (Cass. n. 24132/09, inedita) la Suprema Corte ha fissato importanti principi in merito alla verifica dei quorum (costitutivi e deliberativi) delle assemblee condominiali. Ecco la massima ufficiale della decisione: "Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei «quorum» prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. Tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo «aliunde» della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte".

Rimozione delibera illegittima e interesse

"In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condòmini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni". Lo ha deciso la Cassazione, nella sentenza n. 2999/10, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Certificazione energetica, solo per nuove costruzioni e ristrutturazioni

Il Friuli Venezia Giulia, con un recente provvedimento (D.P.Reg. 31.5.10, n. 0125/Pres), ha fissato al 1° gennaio 2011 l'obbligo, per il costruttore, di dotare della "VEA" (una speciale certificazione comprensiva anche di quella energetica) gli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di specifici interventi (espressamente elencati nell'art. 1-bis, L.R. 18.8.05, n. 23, e consistenti, in particolare, in opere di "ristrutturazione edilizia", di "demolizione con ricostruzione", di "restauro e risanamento conservativo"). Nessun obbligo è stato previsto, invece, per il caso di trasferimenti a titolo oneroso o locazioni.

La scelta operata dal Friuli è, dunque, la stessa seguita dalla Regione Puglia (cfr. Cn apr.'10) e si aggiunge a quelle, nella medesima direzione di snellimento degli obblighi certificativi, fatte in precedenza da Valle d'Aosta (cfr. Cn apr.'10), Liguria (cfr. Cn febb. '09) e Toscana (cfr. Cn genn. '10).

Chiarimenti sulle agevolazioni "prima casa"

Con la circolare n. 31/E del 7.6.10, l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune indicazioni in tema di applicazione delle agevolazioni tributarie per l'acquisto della "prima casa". Di seguito se ne riferiscono i contenuti.

- Deve ritenersi spettante l'agevolazione per l'acquisto di una pertinenza destinata a servizio di un'abitazione acquisita senza benefici, in quanto all'epoca del trasferimento non ancora vigenti (nonostante la legge richieda, ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale alle pertinenze, che l'abitazione principale sia stata acquisita con gli stessi benefici).
- Sono ammesse le agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un locale da destinare a pertinenza di un'abitazione principale per la quale non si è fruito del regime agevolativo perché acquistata da privati, nel 1994, allo "stato rustico". In questo caso, però, l'acquirente deve dichiarare, nell'atto di acquisto della pertinenza, di essere in possesso dei requisiti di legge al momento del rogito.
- Sono riconosciuti i benefici "prima casa" nell'ipotesi in cui il contribuente intende comprare un immobile per ampliare l'abitazione acquistata senza l'applicazione del regime di favore, per difetto dei requisiti al momento del rogito (era già titolare di altro appartamento acquisito con il trattamento agevolato). Naturalmente, per la spettanza del beneficio, è necessario che l'appartamento risultante dall'accorpamento dei due alloggi rientri nella tipologia di immobile non di lusso.
- Nel caso di rivendita di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" prima che siano trascorsi cinque anni, e di acquisto - entro l'anno successivo - di altra casa da adibire ad abitazione principale, non si decade dai benefici fruiti in relazione al primo alloggio, anche se nel frattempo il contribuente è entrato in possesso di un ulteriore immobile nello stesso Comune in cui è situato quello che si vuole riacquistare.

RECENSIONI

Francesco Agnoli, *Indagine sul cristianesimo*, pref. di Renato Farina, Piemme ed., pp. 280

Apologia del cristianesimo e della funzione civile da esso ricoperta fin dall'antichità, nei confronti delle donne, dei bambini, degli schiavi: con piglio polemico si contestano molte opinioni correnti sulla storia della Chiesa cattolica e in generale della cristianità.

Michaela Valente, *Contro l'Inquisizione*, Claudiana ed., pp. 230

La rappresentazione e l'immagine dell'Inquisizione romana quale fu percepita nei diversi Paesi europei fra Cinque e Settecento, alla luce di trattati e libelli che contestavano il tribunale esprimendo il rifiuto della persecuzione ed esaltando i diritti della coscienza del singolo.

Cesare Panepuccia, *Rilievi e disegni di architetture di Roma e nel Lazio: "... vi ravviso o luoghi ameni ..."*, Banca di credito cooperativo di Palestrina ed., pp. 184 con molte ill. a c.

Palazzi, madonnelle, affreschi, ninfei, castelli del Lazio, notissimi oppure poco conosciuti, ciascuno presentato con molti rilievi o disegni e con notizie storiche e artistiche.

Ambrogio Sala, Cristiano Cremoli, Luca Ravasi, Massimo Sorrentino, *La perizia immobiliare*, Maggioli ed., pp. 158

Sono fornite le linee guida per la sottoscrizione di una perizia immobiliare: come redigerla, quali siano le definizioni tipologiche e metodologiche, quali elementi influiscano particolarmente sul valore. Esempi pratici aiutano alla piena comprensione del testo.

Edoardo Bonicelli, *I miei lirici greci*, Editrice San Raffaele, pp. 422

Uno scienziato traduce i vertici della lirica greca, fornendo per ciascun giorno dell'anno un frammento dei grandi poeti: Saffo più di tutti, e poi Alceo, Anacreonte, Archiloco e altri ancora, dando per ogni brano brevi riflessioni e note.

Roberto Pisani, *La gestione del contratto*, Epc Libri ed., pp. 236, 1 cd rom

Cambi, ritardi e penali nei contratti, con esempi pratici di gestione contrattuale: corrispondenza, richieste e accordi in italiano e inglese.

Paolo Aranha, *Il cristianesimo latino in India nel XVI secolo*, FrancoAngeli ed., pp. 272

Un'analisi, molto ricca di citazioni documentarie, dello sviluppo del cristianesimo nell'India dopo l'arrivo dei portoghesi: i "cristiani di san Tommaso", l'Inquisizione di Goa, le conversioni.

LOTTA CONTINUA...

Redditi veri e redditi inventati

Lettera a 24 Ore

Tassare i redditi (specie per uno Stato incapace a tutto) è difficile. E allora Angelo Provasoli e Guido Tabellini (*il Sole 24 Ore* del 3.6.'10) propongono di inventarli, perché di questo si deve parlare con riferimento ai "redditi figurativi" sui quali gli stessi invitano a puntare. E predicano gli stessi - inoltre - che si deve cominciare proprio dai redditi immobiliari, anche se l'investimento per locare ha da tempo zero redditività. Naturalmente, si può far finta che i redditi esistano tassando - come i medesimi, ancora, propongono - i valori (che non sono redditi) e perpetuando quindi solo per gli immobili una tassazione patrimoniale che sarebbe la certificazione del fallimento del fisco prima ancora che di uno Stato che miri all'equità fiscale. Un bel risultato, davvero.

Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

CONSORZI DI BONIFICA

Già nel 1966 le contestazioni arrivavano in Parlamento

Non sempre il trascorrere del tempo allevia i malanni. A volte, anzi, le condizioni peggiorano. Contro "l'aumento dei contributi dovuti ai consorzi di bonifica", ad esempio, interveniva con un'interrogazione parlamentare il deputato liberale Aldo Bozzi nel 1966. I decenni passati hanno determinato non soltanto altri incrementi dei contributi, ma altresì l'ampliamento della platea dei proprietari assoggettati a pagare, segnatamente - per non dire esclusivamente - fra quelli meno toccati dalle opere di bonifica, ossia i proprietari di beni extragricoli.

IN G.U.

In Gazzetta il federalismo demaniale

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 28.5.'10, n. 85, il provvedimento in materia di federalismo demaniale ("Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" - cfr. *Cn giug.* '10).



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE



APPC-ASPPI-CONFEDILIZIA-UNIONCASA: CEDOLARE SECCA, E' IL MOMENTO GIUSTO

Il Senato ha all'esame - nell'ambito della manovra finanziaria - diversi emendamenti che prevedono l'introduzione della cedolare secca sugli affitti.

In un momento in cui si parla, da più parti, di riforme condivise, quella della cedolare secca si configura come la riforma più condivisa di tutte. Figura, infatti, nei programmi elettorali di tutti i partiti, sia di maggioranza sia di opposizione.

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA - le organizzazioni, cioè, che rappresentano il mondo immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali - fanno appello a tutte le forze politiche perché una misura così attesa e annunciata venga finalmente varata in sede di approvazione della manovra.

La cedolare secca - rilevano le organizzazioni della proprietà immobiliare - è una misura che si finanzia da sola attraverso il recupero del sommerso al mercato legale e, in particolare, con l'ampliamento del mercato della locazione che comporterebbe. La sua introduzione consentirebbe inoltre allo Stato di risparmiare risorse, evitando di programmare nuove costruzioni e di alimentare, così, quell'edilizia pubblica che in gran parte è già ostaggio di morosi professionali, abusivi e occupanti senza titolo (avendo perso i requisiti richiesti).

Ritardare la scelta di introdurre la cedolare secca - concludono APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA - non farebbe che aggravare la situazione di un mercato dell'affitto bisognoso da tempo di un vero rilancio.

Roma, 25 giugno 2010

Posta certificata k.o.

I professionisti devono fare i conti con amministrazioni che nella maggior parte dei casi non posseggono neanche la posta elettronica



da ItaliaOggi, 15.6.'10

DALLE RIVISTE...

Catasto ai Comuni, no del Tar Impianti fotovoltaici, corretto trattamento fiscale Voucher affitti per i più deboli Opposizione tardiva a convalida di sfratto

Consulente immobiliare (n. 860/'10) pubblica un articolo a cura della nostra organizzazione sulla sentenza del Tar del Lazio di annullamento (come richiesto nel ricorso Confedilizia) del Decreto Prodi che attribuiva ai Comuni la possibilità di determinazione dell'estimo di singoli immobili.

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/'10), Luca Bardaro commenta la sentenza del Tribunale di Palermo che ha stabilito che i contratti di locazione anteriori alla legge finanziaria 2005 sono validi anche se non registrati.

Ai lettori

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

"Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità": è il titolo della nota ad una sentenza della Cassazione in punto firmata da Francesco Sangermano su *i Contratti* (n. 6/'10).

Del "corretto trattamento fiscale" degli impianti fotovoltaici scrive Enzo Cuzzola su *la Finanza locale &* (n. 3/'10).

Il tema della mediazione nelle controversie giudiziarie è trattato da Paolo Della Vedova su *Themis* (n. 4/'10).

Roberto Tricarico, assessore per la Casa a Torino e delegato Anci per le Politiche abitative, propone un'alternativa (quella dei voucher) alla costruzione di nuovi alloggi, dalle colonne di *AnciRivista* (maggio '10).

Sul contenuto della "denuntiatio" nella prelazione urbana (profili problematici), scrive Massimo D'Auria su *Giurisprudenza italiana* (aprile '10). Nel successivo numero della stessa rivista, Carlo Rufo Spina tratta della tutela del contraente ceduto nelle locazioni commerciali.

L'impugnazione speciale per opposizione tardiva a convalida di sfratto: ne scrive Roberto Masoni su *Immobiliare & Diritto* (giugno '10).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Prodi rimpiange l'Ici. Sforza Fogliani: esterrefatti

Dopo aver lasciato la politica attiva, l'ex presidente del consiglio, Romano Prodi, non riesce a resistere alla tentazione di lanciare qua e là qualche frecciatina all'attuale governo di centro-destra. Ma molto spesso le frecce si trasformano in boomerang, soprattutto quando il Professore si cimenta con le ostiche tematiche fiscali. La scorsa settimana, parlando all'Università Cattolica di Milano aveva ribadito la propria contrarietà all'abolizione dell'Ici realizzata da Berlusconi, perché, aveva detto, «con il livello di evasione fiscale che c'è in Italia la riduzione delle tasse è pura demagogia». In un articolo pubblicato ieri sul quotidiano «Il Messaggero», è ritornato sull'argomento questa volta parlando di federalismo fiscale. Secondo Prodi c'è «incongruenza» nell'atteggiamento «di chi vuole il federalismo fiscale e nello stesso tempo ha voluto la cancellazione dell'imposta sugli immobili, che in tutti i paesi del mondo è il fondamento di ogni imposizione locale». Ration per cui, ha proseguito, «bisognerà pure arrivare a qualche diffusa applicazione di imposta sugli immobili, o perlomeno a dichiarare con che cosa la si sostituisce, in modo da impedire il definitivo crollo delle autonomie locali».



Corrado Sforza Fogliani

Parole che hanno fatto andare su tutte le furie il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. «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», ha dichiarato il numero uno della proprietà edilizia. «Non giova al dibattito sul federalismo», ha proseguito Sforza Fogliani, «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: in alcuni paesi è correlato ai servizi ed al loro livello, in altri come in Francia colpisce non il valore degli immobili (come fa l'Ici) ma solo il loro valore locativo, mentre negli Stati Uniti è collegato al finanziamento di specifiche istituzioni, come quelle scolastiche. «Ove collegato agli immobili», ha concluso Sforza Fogliani, «il tributo è, e non può che essere, a carico degli utilizzatori ed è fondato su una precisa correlazione ai servizi basata sul metro del beneficio e su criteri impositivi uniformi».

da ItaliaOggi, 6.5.'10

Interessi particolari

La maggioranza delle attività statali, al di fuori di quelle fondamentali, esiste perché avvantaggia interessi particolari, a scapito di tutti noi.

David Friedman

Governo e bene pubblico

Un libertario rifiuta l'idea che, soltanto perché afferma di esistere per il bene della nazione, il governo si comporti effettivamente di conseguenza.

David Friedman

La bussola della casa

zona	FERRARA		PRATO		CALTANISSETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.190	2.310	1.380	2.860	950	1.700
semicentro	1.030	1.800	1.100	2.710	760	1.300
periferia	760	1.420	1.000	2.000	670	1.130
	PAVIA		TERNI		LECCE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.910	3.420	1.210	2.100	970	2.200
semicentro	1.280	2.530	990	1.620	720	1.960
periferia	1.270	2.000	880	1.140	560	1.320

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.

BELL'ITALIA

“Le Province degli sprechi ci costano 9 miliardi l'anno”

“Quasi un terzo della spesa delle 109 amministrazioni riguarda il personale. Ma consulenze, convegni, indennità e rimborsi pesano per circa due miliardi”.

(Libero 29.5.'10)

“Tortura di Stato”

Assolto l'ex ministro Formica dopo 17 anni di processi. “Aveva 66 anni all'inizio del calvario. Adesso ne ha 83: chi gli restituisce vita e carriera distrutte?”.

(il Giornale 27.5.'10)

Paradossi italiani

“Catania, una guida turistica muta per i visitatori di Palazzo Platamone”.

(Libertà 7.6.'10)

L'Italia degli sprechi/1

“L'esercito delle poltrone: mezzo milione di politici stipendiati con 3 miliardi”.

(il Giornale 7.6.'10)

L'Italia degli sprechi/2

Si stima che le auto blu, in Italia, siano più di 624mila. Negli Stati Uniti non si arriva a 75mila auto di servizio, in Francia sono meno di 65mila, in Gran Bretagna appena 56mila.

(l'Espresso 5.6.'10)

“I deputati romani prendono i soldi... per stare a Roma”

“Più di 4mila euro al mese per coprire le spese di soggiorno: è la diaria che duecento parlamentari incassano anche se risiedono nella Capitale”. Così, “sfruttando l'ingiusto rimborso”, possono “pagare appartamenti ai figli e viaggi ai familiari”.

(Libero 10.6.'10)

“Lo Stato obeso ci costa 300 miliardi”

“I trasferimenti pubblici alle famiglie italiane sono cresciuti di oltre il 30 per cento in dieci anni: il cittadino può contare su fondi a pioggia dalla culla alla tomba. E gli enti locali distribuiscono soldi anche per il tiro alla fune e il kung fu”.

(il Giornale 7.6.'10)

L'Italia delle contraddizioni

Il Ministero “anti-sprechi” della pubblica amministrazione ha ben sette auto blu.

(il Giornale 28.5.'10)

“Anche gli ex parlamentari viaggiano a nostre spese: quasi due milioni l'anno”

“Dai treni agli aerei: per dieci anni dopo la fine del mandato gli spostamenti degli onorevoli sono rimborsati dalle Camere.”

(il Giornale 30.5.'10)

La grande “abbuffata” delle commissioni regionali

“Creati dalla Regione Molise dodici organi di studio: dall'influenza suina ai disagi delle famiglie. I trenta consiglieri si occupano di tutto, senza produrre mai un rapporto. E a fine anno tutti insieme si spartiscono un milione di euro”.

(il Giornale 31.5.'10)

I mali della giustizia/1

30 milioni di euro. E' questo il costo, giornaliero, della macchina della giustizia italiana.

(Libero 6.6.'10)

I mali della giustizia/2

465. E' il numero dei processi chiusi per prescrizione, al giorno, in Italia.

(Libero 6.6.'10)

I mali della giustizia/3

2,3 miliardi di euro. E' il costo annuo dei ritardi del sistema giustizia sull'economia.

(Libero 6.6.'10)

“Uno spreco di 80mila euro per il documento di bilancio”

“Ho ricevuto il documento di bilancio che Lei definisce di confronto e partecipazione alla gestione del Comune. Faccio osservare che questo opuscolo costerà ai contribuenti piacentini oltre 80.000 euro, costo sostenuto per la sua realizzazione. Lo ritengo un inutile spreco e sicuramente questi soldi potevano essere spesi meglio per i bisogni della collettività piacentina, specialmente in questo periodo di crisi”. E' quanto scrive un lettore del quotidiano Libertà in una lettera aperta al sindaco di Piacenza, pubblicata dallo stesso giornale in data 13.6.'10.

Ici aree fabbricabili, mettiamo i puntini sulle i...

La motivazione dell'accertamento tributario deve dimostrare il quadro preciso e completo delle ragioni e delle prove poste a fondamento degli addebiti contestati al contribuente.

In materia di Ici, la generica indicazione nell'avviso di accertamento di maggior valore imponibile di un prezzo medio di mercato per aree simili senza la specificazione di quelle concretamente prese come riferimento determina l'illegittimità di tale avviso per carenza di motivazione, in quanto inidonea ad offrire al contribuente il quadro completo e preciso delle ragioni e delle prove che hanno indotto il Comune a procedere nei suoi confronti.

L'adozione da parte del Comune di un apposito regolamento per determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, in applicazione della potestà consentita dall'art. 59, primo comma, lett. g), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, rientra nella competenza esclusiva del Consiglio comunale, in base al principio generale stabilito dall'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, essendo riservata alla Giunta comunale la sola potestà di determinazione delle aliquote dei tributi.

In materia di Ici, il regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art. 59, primo comma, lett. g), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, può svolgere una funzione analoga a quella dei c.d. "studi di settore" da cui trarre elementi utili di giudizio anche per i periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, a condizione che venga posta a fondamento del potere impositivo una adeguata comparazione tra i valori indicativi contenuti nel regolamento e l'effettivo valore venale delle aree in oggetto.

Commissione trib. regionale della Toscana, sez. XXXI (Pres. Pedone, rel. Meocci), 24 novembre 2009, sent. n. 169.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

Urgente l'emanazione dei decreti attuativi per la conciliazione delle controversie civili

Si è svolto a Piacenza il Convegno dal titolo "La nuova legge sulla mediazione/conciliazione: questioni pratiche in materia di locazione e condominio", organizzato dalla Confedilizia e dalla Banca di Piacenza.

Il Convegno - al quale ha assistito un folto e attento pubblico - è iniziato, dopo un'introduzione del Presidente confederale, con le relazioni degli avvocati Monica Ferri e Fabio Leggi, di Togonà Mediation, che hanno fatto il punto sulla recente normativa in materia, il decreto legislativo n. 28/10.

E' seguita la relazione dell'avv. Rosarita Mannina, sempre di Togonà Mediation, che ha illustrato una simulazione di un incontro finalizzato alla conciliazione della lite.

E' stata poi la volta dell'avv. Antonio Caputo, di Aequitas ADR, che si è soffermato sugli aspetti relativi all'applicazione della mediazione alle locazioni.

Ha concluso le relazioni il Vicepresidente confederale, oltre che rappresentante di Aequitas ADR, avv. Pier Luigi Amerio, che ha focalizzato l'attenzione sull'applicazione della mediazione al condominio.

Al termine del Convegno, il Presidente confederale ha dichiarato: "I decreti attuativi degli organismi di mediazione è necessario siano emanati al più presto. Differentemente, cittadini e operatori non potranno contare su tali organismi in modo completo allorché, col 20 marzo 2011, diventerà obbligatorio l'esperimento della mediazione per una serie di materie tra cui la locazione e il condominio. La Confedilizia sta comunque già fornendo ogni ausilio alle proprie Associazioni territoriali per l'approfondimento di tutti gli aspetti, soprattutto pratici, che si presentano nell'attuazione della nuova normativa nel settore immobiliare. Ciò, in coerenza con un percorso già intrapreso dalla Confederazione, nelle cui sedi locali sono da tempo attive Giunte di conciliazione delle controversie locative e condominiali".

IL QUESITO

Forte sviluppo del fotovoltaico: perché sceglierlo?

Il fotovoltaico sta avendo uno sviluppo incredibile; in Europa la Germania è leader nel campo ma l'Italia (che ha il vantaggio di una maggior insolazione...) ha fatto passi da gigante ed ha ormai raggiunto il 2° posto (per potenza installata) con quasi 80.000 mila impianti in funzione ed oltre 1.200.000 KW di potenza installata.

L'interesse del nostro paese per questa fonte di energia rende tra l'altro il giusto merito ad Alessandro Volta; il termine "foto" deriva da "luce" mentre "voltaico" deriva invece dalle reazioni fisiche scoperte a suo tempo dal nostro scienziato. La tecnologia fotovoltaica consente infatti di trasformare direttamente in energia elettrica l'energia associata alla radiazione solare, sfruttando il cosiddetto "effetto fotovoltaico", basato sulle proprietà di alcuni materiali semiconduttori (il più utilizzato è il silicio) che, opportunamente trattati, sono in grado di generare elettricità se colpiti da radiazione luminosa.

Più celle fotovoltaiche, collegate ed incapsulate, formano il modulo (pannello) e più moduli, collegati in serie e in parallelo, formano le sezioni di un impianto, la cui potenza può variare da poche centinaia di Watt a milioni di Watt. Prima di fare l'investimento (su fabbricati o aree) è fondamentale valutare la corretta esposizione all'irraggiamento solare dei moduli fotovoltaici al fine di ottenere le prestazioni ottimali dell'impianto in termini di produttività di energia elettrica. In Italia l'esposizione ottimale è verso Sud (o almeno sud-ovest o sud-est, seppur con minor resa) con un'inclinazione di circa 30-35° gradi. Ogni kWp installato richiede uno spazio netto di circa 8-10 metri quadri qualora i moduli siano installati in modo complanare alle superfici di pertinenza degli edifici; occorre invece uno spazio maggiore se l'impianto è installato su strutture di supporto inclinate collocate su superfici piane.

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da la Stampa, 7.6.10

BELL'ITALIA

Ci mancava il registro delle zanzare...

Al dirigitismo non c'è mai fine. E' ciò che viene da pensare se si guarda ai provvedimenti assunti dal Sindaco di Forlì su un problema - pur esistente - come quello delle zanzare.

"Provvedimenti per la prevenzione e il controllo dell'infestazione da Aedes Albopictus (zanzara tigre)" e "Provvedimenti per la prevenzione e il controllo dell'infestazione da Culex pipiens (zanzara comune)". Questi i titoli delle due ordinanze sindacali, dense di prescrizioni per i cittadini, in particolare per quelli che dispongono di giardini. Tra di esse, quella di conservare gli scontrini di acquisto dei prodotti larvicidi e di fare un "piano antizanzara", tenendo un "diario dei trattamenti effettuati" (con tanto di modulo predisposto dal Comune) in cui indicare, fra l'altro: data del trattamento; prodotto utilizzato; frequenza prevista dal prodotto.

Chissà che effetto avranno tutti questi obblighi (posti a carico dei cittadini per esonerare, così, la Pubblica Amministrazione da obblighi che investirebbero invece - fino a prova contraria - la sua competenza). Quel che è certo è invece che, contro la piaga delle zanzare, si sta sempre più diffondendo - tra gli altri - un rimedio molto naturale di cui abbiamo riferito da ultimo su Confedilizia notizie di maggio: quello delle cosiddette bat-box, le scatole per ospitare pipistrelli, nemici dichiarati di tutti gli insetti, comprese le zanzare.

PRIMALINEA IL VIRUS DELLO STATALISMO

La fabbrica degli evasori

Chi ripete la balla che le tasse sono alte perché qualcuno non le paga. Chi fomenta il presunto scontro tra redditi dipendenti ed autonomi. Secondo Oscar Giannino «chiunque faccia questo, se appartiene alla classe dirigente consapevole dei numeri del paese, non può che essere in malafede»

da Tempi, 16.6.'10

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO E SETTEMBRE 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.

2 Agosto 2010 - Lunedì**Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta**

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

Presentazione Quadro AC

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

Tosap - Versamento rata

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

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

16 Agosto 2010 - Lunedì**Imposte e contributi**

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

Addizionali Irpef

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Ricchi e poveri

Una delle predizioni di Marx era che i ricchi avrebbero accumulato ricchezze sempre maggiori e i poveri si sarebbero sempre più impoveriti, mentre la borghesia sarebbe stata gradualmente eliminata e il ceto dei lavoratori sarebbe caduto in miseria. Nelle società capitaliste, gli eventi verificatisi sono quasi esattamente l'opposto. I poveri si sono arricchiti. La borghesia si è considerevolmente estesa, e ora ne fanno parte diverse professioni che nel passato venivano classificate come appartenenti alla classe operaia. In termini assoluti, anche i capitalisti hanno visto aumentare il proprio benessere, ma sembra che il divario fra i ricchi e i poveri stando alle imperfette statistiche in nostro possesso, vada lentamente restringendosi.

David Friedman

Come agevolare il servizio abitativo sociale

Nuovi sistemi per avvalorare l'edilizia residenziale pubblica e promuoverne le concrete politiche sono oggetto del volume *Il servizio abitativo sociale*, curato da Enzo Bigotti per Il Sole 24 Ore ed. (pref. di Renato Brunetta, pp. XVI + 254, con ill.). Ricorrendo a esempi pratici, sono ampiamente esaminate le questioni attinenti l'edilizia pubblica, dal contesto di riferimento all'ambito normativo, dal finanziamento al modello proposto.

Coazione di Stato

Immaginiamo che un datore di lavoro privato, che offre un basso stipendio per interminabili ore di lavoro, non riesca a trovare abbastanza dipendenti e decida di risolvere il problema scegliendo uomini a caso e minacciando di imprigionarli se si rifiutano di lavorare per lui. Costui verrebbe processato con l'accusa di sequestro di persona ed estorsione e assolto per incapacità mentale. Questo è esattamente lo stesso metodo con cui lo Stato recluta il personale per combattere una guerra o per far parte di una giuria.

David Friedman

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO E SETTEMBRE 2010

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire nel periodo estivo (giugno/settembre) delle ferie maturate. Sulla base del vigente CCNL, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni la-

vorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno, purché concordati fra le parti.

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

A disposizione il Rendiconto tipo di condominio

Si ricorda che è a disposizione degli interessati il Rendiconto tipo che la Confedilizia ha concordato con due associazioni di amministratori (Agiai e Gesticond), oltre che con il Coram (Coordinamento Registro amministratori Confedilizia).

Il Rendiconto tipo tiene conto dell'elaborazione pluriennale della giurisprudenza e prevede quindi anche indicazioni non espressamente stabilite dalla legge, ma ormai da ritenersi obbligatorie.

Informazioni presso la Segreteria generale per l'invio del Rendiconto tipo in formato cartaceo o elettronico.

BELL'ITALIA

"Montecitorio è un paradiso fiscale"

"I deputati mettono in tasca ogni mese 15.027,81 euro, ma ne versano all'Erario soltanto 3.899,75. Per loro l'aliquota è del 20,60% sul lordo complessivo, la percentuale più bassa d'Italia. La metà rispetto a chi ha guadagni simili".

(Libero 12.6.'10)

I costi dei politici locali/1

12mila euro netti al mese. E' quanto guadagnano, approssimativamente, gli 80 consiglieri della Regione Lombardia.

(il Giornale 10.6.'10)

I costi dei politici locali/2

Un milione. E' la somma che all'anno si spartiscono i quattro consiglieri della Regione Lombardia che, in qualità di consulenti esterni, si occupano di Moda, Pari opportunità, Enti locali e Aree montane.

(il Giornale 10.6.'10)

I costi dei politici locali/3

"In Sicilia gli assessori costano il quadruplo che in Lombardia".

(il Giornale 13.6.'10)

I costi dei politici locali/4

50 milioni di euro. A tanto ammonta il costo annuale del Consiglio regionale siciliano.

(il Giornale 13.6.'10)

I costi della sanità locale

8,5 miliardi di euro. E' il costo annuale della sanità siciliana, "che dà lavoro a circa 60mila persone e offre uno dei servizi più scadenti d'Europa".

(il Giornale 13.6.'10)

I costi della politica

Il Ministero del Tesoro "ha più dirigenti di Palazzo Chigi. E un record: due supermanager da mezzo milione di euro a testa".

(il Giornale 13.6.'10)

"Le missioni inutili dei politici viaggiatori"

"Da Miami Beach alla Lapponia fino all'Amazzonia", le mete dei politici nostrani sono sempre più eccentriche.

(la Repubblica 11.6.'10)

Viaggi, che passione/1

100 milioni di euro. E' quanto spendono gli enti locali per le missioni all'estero dei loro amministratori.

(la Repubblica 11.6.'10)

Viaggi, che passione/2

"Il primato dei trasferimenti è di un deputato siciliano. In un anno è stato fuori dalla Regione ben 122 giorni".

(la Repubblica 11.6.'10)

Gli sprechi degli enti inutili/1

Il Cnel, "il padre di tutti gli enti inutili", paga otto salari da dirigenti.

(il Giornale 17.6.'10)

Gli sprechi degli enti inutili/2

18 milioni di euro. Sono le risorse che, ogni anno, il bilancio dello Stato mette a disposizione del Cnel, l'80% delle quali servono a pagare i 90 dipendenti.

(il Giornale 17.6.'10)

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Finalmente regole più snelle per realizzare interventi edilizi

Con l'approvazione definitiva del decreto incentivi, cambiano le norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Potranno essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo e senza comunicazione di inizio lavori, gli interventi fra l'altro di manutenzione ordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino peraltro la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Potranno invece essere eseguiti, sempre senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione di inizio lavori al Comune, gli interventi: 1) di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (per tutti questi interventi è previsto l'invio anche di una relazione tecnica e la comunicazione dei dati relativi all'impresa alla quale si intendono affidare i lavori); 2) di esecuzione di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni; 3) di esecuzione di opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, di vasche di raccolta delle acque, di locali tombati; 4) relativi a pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici e da realizzare al di fuori dei centri storici; 5) relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e a elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

In virtù delle modifiche introdotte dal Parlamento, le nuove norme - che rendono più agevole la realizzazione degli interventi sopra evidenziati, molti dei quali finora soggetti alle regole più stringenti della dichiarazione di inizio di attività (Dia) - saranno applicabili direttamente in tutte le Regioni, che non potranno prevedere disposizioni più restrittive. Gli interventi indicati - per i quali la nuova legge (consultabile nel suo esatto testo sul sito della proprietà immobiliare www.confedilizia.it) fa salve le sole prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia - dovranno comunque rispettare le normative antisismiche, di sicurezza, antincendio ed igienico-sanitarie nonché le disposizioni in materia di efficienza energetica e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

La Confedilizia - che aveva tempestivamente prospettato la necessità di eliminare la previsione, contenuta nella versione iniziale del provvedimento, che lasciava alle Regioni la possibilità di prevedere norme più restrittive di quelle nazionali - ha riscontrato con favore che Governo e Parlamento hanno seguito questa strada, dando in sostanza alle nuove regole la connotazione di "principii fondamentali" in materia di titoli abilitativi in edilizia, come tali cogenti per le Regioni e capaci di dare fiducia e certezze ai proprietari di casa.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 29.5.'10

Inflazione

L'inflazione diffusa attraverso la moneta cartacea è uno dei modi con cui lo Stato riesce a spendere soldi senza raccogliere le tasse. È anche politicamente conveniente come stratagemma che va a vantaggio dei debitori e a spese dei creditori, specialmente quando lo Stato è uno dei maggiori appartenenti al primo gruppo.

David Friedman

RECENSIONI

Henry David Thoreau, *Uomini non sudditi*, Piano B Edizioni, pp. 178

Il primato assoluto della libertà individuale e della responsabilità personale, contro lo Stato, nelle pagine del filosofo e scrittore Thoreau (1817-1862), teorico americano del libertarismo e sostenitore della disobbedienza non violenta.

I liberali italiani dall'antifascismo alla Repubblica, vol. II, a cura di Giampaolo Bertì, Eugenio Capozzi, Piero Craveri, Rubbettino ed., pp. 910

Una lunga serie di saggi su esponenti liberali e formazioni politiche a vario titolo legate al mondo liberale, lungo due direzioni: la politica estera e il Mezzogiorno.

Eugenio Scalfari, *Per l'alto mare aperto*, Einaudi ed., pp. 286

Il fondatore de *la Repubblica* viaggia nella "modernità", spaziando attraverso poeti, scrittori, filosofi, dal Cinquecento sino a Calvino e a Montale: molti ritratti diventano una sorta di autoritratto, di rievocazione autobiografica, di confronto diretto coi grandi nomi del passato.

Giuseppe Cruciani, *Gli amici del terrorista*, Sperling & Kupfer ed., pp. 256

Come è stato creato il caso Cesare Battisti, come cioè un terrorista, condannato all'ergastolo, abbia trovato una congrega di scrittori, intellettuali, politici e "reduci" che ne hanno fatto una sorta di eroe perseguitato.

Giovanni Sedita, *Gli intellettuali di Mussolini*, Le Lettere ed., pp. 254

Una documentata ricostruzione delle sovvenzioni che il regime fascista elargiva a scrittori, giornalisti, artisti, poeti e intellettuali, fornendo altresì riviste e libri, per generare consenso nel mondo intellettuale.

Filippo Astone, *Il Partito dei padroni*, Longanesi ed., pp. 384

Un polemico affresco della Confindustria, dipinta nel suo divenire storico, nei suoi vertici, nelle sue strutture, nei rapporti interni e nelle relazioni con il mondo politico, fino alla prossima successione a Emma Marcegaglia.

Anders Chydenius, *La ricchezza delle nazioni*, intr. di Francesco Forte, liberilibri ed., pp. XXVIII + 48

Pubblicato nel 1765, undici anni prima dell'omonimo testo di Adam Smith, questo libretto si segnala perché individua con agilità e chiarezza i principi di libertà sui quali s'incardina la prosperità di un Paese.

Italo Moscati, *Greta Garbo diva ventata star per sempre*, Edizioni Sabinae, pp. 232

Una vivace biografia della grande e splendida attrice, dalla miserevole infanzia, ai trionfi cinematografici negli anni Trenta, al repentino ritiro dalla scena, tra amori, ricchezza e crollo, rapporti con i registi, ambizioni, successi.

DAL PARLAMENTO

Proposte, mozioni ed interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Divina (LNP) è il primo firmatario di una mozione con la quale si mira a impegnare il Governo ad allineare il prezzo del gasolio da riscaldamento per le zone di montagna a quello dei Paesi confinanti Francia, Svizzera e Austria; ciò al fine sia di frenare lo squilibrio di costi che i privati si vedono costretti a sopportare, sia di mettere in condizioni paritarie le attività economiche insediate in tali aree con le attività d'oltre confine che beneficiano di costi energetici notevolmente inferiori.

L'istituzione di un Fondo per l'erogazione di anticipazioni per il finanziamento degli interventi di recupero e di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, l'estensione della relativa disciplina alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla riqualificazione energetica degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché la proroga degli incentivi per la riqualificazione energetica, sono previste in una proposta di legge del deputato Rubinato (Pd).

Proviene dal senatore Pichetto Fratin (Pdl) un disegno di legge volto ad introdurre norme per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici.

Misure in materia di contrasto all'abuso del diritto in materia tributaria sono contenute in un disegno di legge di cui primo firmatario è il senatore Barbolini (Pd).

Modifiche alla disciplina relativa alle detrazioni per oneri di acquisto e di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale e disposizioni in materia di assoggettamento ad aliquota sostitutiva dei redditi da locazione vengono proposte, con un disegno di legge, da alcuni senatori del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Giaretta.

In un'interrogazione rivolta al Ministro dello sviluppo economico, il senatore Tomaselli (Pd) solleva il problema del nuovo sistema di incentivazione relativo al cosiddetto "Conto energia", relativo agli impianti fotovoltaici, e chiede al Governo quali siano i tempi per l'emanazione del provvedimento in questione e quali siano gli indirizzi ed i contenuti ispiratori dello stesso.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dello sviluppo economico, la deputata Cosenza (Pdl) chiede di sapere quali iniziative intenda porre in essere il Governo al fine di incentivare lo sviluppo dello specifico settore degli impianti fotovoltaici "completamente integrati", ossia di quei sistemi che non utilizzano componenti o moduli estranei all'edificio, ma che al contrario sono appositamente concepiti per integrarsi in quest'ultimo (per esempio vetrata fotovoltaica).

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

Costo della vita - Indici nazionali
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

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

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT	
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 %
Variazione maggio	2009 - maggio	2010	1,6 %

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

Citazioni

David Friedman
L'ingranaggio della libertà
Guida a un capitalismo radicale

liberilibri

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *L'ingranaggio della libertà - Guida a un capitalismo radicale* di David Friedman, ed. liberilibri.

Gestire la propria vita

L'idea centrale del libertarismo è che alla gente dovrebbe essere permesso di gestire la propria vita come desidera. Noi rigettiamo totalmente l'idea che le persone debbano essere protette con la forza da sé stesse.

David Friedman

CONFEDILIZIA
notizie

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

Anno 20

Numero 7

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 29 giugno 2010

Il numero di giugno 2010
è stato postalizzato il 10.6.2010