



All'interno

- SOCI, CONTROLLARE LA PROPRIA POSIZIONE (pag. 2)
- Le Sezioni Unite sulle tabelle millesimali (2)
- VENT'ANNI DI Cn E DEL COORDINAMENTO (3)
- Bonifica, sempre più a carico dei proprietari di casa (3)
- Divieti di destinazione per proprietà esclusive (9)
- È legge la manovra economica (10)
- CEDOLARE SECCA, COM'È ANDATA E COM'È ARRIVATA (11)
- Contratto, il sostituto del portiere con alloggio (13)
- Cedolare secca, chi ci guadagna e chi ci perde (13)
- Ma quale riforma del condominio? (14)
- Il federalismo è competitivo o non è federalismo (16)
- Lavoro buroindotto, arriva la classificazione acustica (19)
- Catasto, i misteri della DOCFA e delle unità tipo (21)
- Croazia, case agli Italiani (23)
- Dal 2011 nuovi incentivi, col "Conto energia" (25)

LA CEDOLARE È ARRIVATA...

Il nostro programma elettorale prevede anche la graduale introduzione della tassazione separata dei redditi da locazione. E' un punto fondamentale. La casa che abbiamo già approvato in Parlamento, tra gli ob...

...ATTENZIONE, ORA, AL CATASTO

Così come abbandoneremo – anche in esecuzione della sentenza Tar del Lazio ottenuta dalla Sua organizzazione – il progetto dell'esecutivo che ci ha preceduto di affidare ai Comuni la determinazione dell'estimo di singoli immobili.

Cordiali saluti
Nirio Pizzoni

Egregio Signore
Avv. Corrado Sforza Fogliani
Presidente
Confedilizia

Il Presidente dal ministro Fitto



Il Presidente confederale è stato ricevuto a Palazzo Pallotta dal ministro per i rapporti con le Regioni, Raffaele Fitto. A Montecitorio, ha poi incontrato il Presidente della Commissione bicamerale per l'attuazione del federalismo, Enrico La Loggia. In Confedilizia ha incontrato gli esponenti Filcams-Cgil Mazziotto e Lelli, Fisascat-Cisl Piovesan e Fiorot, Uiltsuc-Uil Stroppa nonché i Segretari generali del Sunia Chiriaco, del Siset Piran e dell'Uniat Pascucci. Con il Segretario generale Spaziani Testa e l'avv. Carlo del Torre, il Presidente confederale ha incontrato al Ministero della Giustizia il Capo dell'Ufficio legislativo Augusta Iannini. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato all'Assemblea dell'Ania e alla presentazione della Relazione annuale per il 2009 del Garante per la protezione dei dati personali, svoltasi alla presenza del Presidente della Camera dei deputati. Il Presidente – che ha pure partecipato al Consiglio direttivo ed al Comitato esecutivo dell'ABI nonché ad un incontro dell'Ufficio di presidenza dell'Associazione con le organizzazioni dei consumatori – è quindi intervenuto all'Incontro "Terra santa, limes della storia" svoltosi nella Sala San Pio X del Vaticano, ai Convegni Confindustria "Spiegare l'Italia. Per liberare lo sviluppo da troppe norme e confuse" e "L'impatto della contraffazione sulle imprese, sul lavoro e sui consumatori", al Convegno della Fondazione Necci su "Infrastrutture e Euromediterraneo: una nuova stagione".

A Milano, il Presidente confederale ha partecipato alla visita inaugurale della mostra dell'Agenzia del Territorio "Un tesoro ritrovato. Dal rilievo alla rappresentazione" ed è intervenuto alla presentazione dell'Indice delle liberalizzazioni edito dall'Istituto Bruno Leoni, con il Presidente dell'Agcm Catricalà e il ministro del Welfare Sacconi.

A Cortina d'Ampezzo, Sforza Fogliani ha concluso i lavori del Convegno "Problemi attuali del settore immobiliare tra federalismo presente e futuro" al quale hanno svolto relazioni il prof. Lorenzo De Angelis, il Segretario generale Spaziani Testa e l'avv. Carlo del Torre (nella foto, da sinistra, con il Presidente della Federazione veneta Vigne, che ha diretto i lavori) nonché l'avv. Andrea Moja. L'incontro è stato aperto dagli interventi del sindaco Franceschi, del presidente della Confedilizia di Belluno Triches (che ha in particolare ringraziato il delegato cortinese della nostra organizzazione, Walpoth) e del presidente della Cassa rurale, Bernardi. Vi hanno preso parte – col sen. Vaccari, che ha letto un messaggio del ministro Calderoli – i presidenti delle organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare austriaca Friedrich Noszek e slovena Edo Pirkmajer.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, all'Assemblea annuale della Confedilizia di Venezia, della quale ha chiuso i lavori.

Sforza Fogliani eletto Vicepresidente dell'ABI

Il Presidente confederale – nella sua qualità di Presidente della Banca di Piacenza – è stato eletto, per acclamazione, Vicepresidente dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana, del cui Consiglio direttivo faceva parte da anni. Da due, faceva parte anche del Comitato esecutivo dell'Associazione.

Il Presidente confederale, nell'impossibilità di farlo personalmente con tutti, ringrazia gli amici della Confederazione che gli hanno nell'occasione espresso le proprie felicitazioni.

Necessaria la ratifica dell'assemblea per la costituzione in giudizio dell'amministratore

"L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1151 c.c., commi 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa per evitare una pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".

Questo importante principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con la sentenza n. 18351 del 6.8.'10.

IMPORTANTE

I soci controllino la propria posizione in Associazione

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.

In vista di possibili provvedimenti della Sede centrale in ordine all'invio del notiziario ai soci, invitiamo gli stessi a controllare in Associazione la regolarità contributiva della propria posizione.

CERTIFICAZIONE

QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

Le Sezioni Unite della Cassazione sulle tabelle millesimali

Nel corso dell'estate la stampa ha dato notizia di una sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione (la n. 18477 del 9.8.'10) in materia di tabelle millesimali, scaricabile nel suo testo integrale dal sito Internet confederale.

Si tratta di sentenza – di non facilissima interpretazione – che ha già provocato un vasto dibattito dottrinale, indotto – anche – da echi di stampa non sempre appropriati e coerenti con la decisione.

A caldo, Confedilizia ha comunque subito sottolineato – unica ad evidenziare questo aspetto – che la sentenza (sulla quale torneremo più diffusamente) non comporta affatto – come da qualcuno, più che altro inconsapevolmente, sostenuto – che a maggioranza possano essere conculcati, o anche solo attenuati, i diritti proprietari.

Lupo al vertice della Cassazione

Ernesto Lupo è il nuovo Presidente della Corte di Cassazione. Auguri vivissimi dalla nostra Organizzazione.

Giampaolino Presidente della Corte dei Conti

Luigi Giampaolino è stato nominato Presidente della Corte dei Conti.

Felicitazioni da parte della Confedilizia.

Marzano confermato Presidente del CNEL

Antonio Marzano è stato confermato alla presidenza del CNEL. Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso congratulazioni ed auguri.

Domenico Siniscalco Presidente Assogestioni

Domenico Siniscalco è stato chiamato alla presidenza di Assogestioni.

Vivissimi complimenti, nella conferma della proficua collaborazione in atto.

Ludovico Ortona Presidente Arcus

L'ambasciatore Ludovico Ortona è stato nominato presidente di Arcus.

Ogni più vivo augurio dalla Confedilizia.

Vietti Vicepresidente e Zanon nel Csm

Michele Vietti è stato eletto Vicepresidente del Csm. Niccolò Zanon è stato eletto componente del Consiglio.

Il Presidente confederale ha personalmente espresso ad entrambi le felicitazioni della Confedilizia.

Sabato 25 settembre, Festa del condominio

La Confedilizia ha indetto per sabato 25 settembre la settima edizione della "Festa del condominio", invitando le Associazioni territoriali ad organizzarla – tutte in tale data – nel territorio di propria competenza, attraverso attività sia di intrattenimento sia informative e divulgative.

Informazioni presso le Associazioni territoriali

Una manovra significativa

Con la manovra approvata del Parlamento, è stata respinta la richiesta (sconsiderata) di chi chiedeva l'aumento indiscriminato delle rendite catastali. Un infausto ricordo del 1996 (Governo Prodi), ora scongiurato.

Per il resto (e dopo che la cedolare secca è stata varata separatamente e cioè in una con il provvedimento sul federalismo) il giudizio complessivo è positivo giacché essa dà segnali consistenti in direzione del dimagrimento dell'apparato pubblico ed anche della riconduzione a maggiore equità – rispetto al trattamento fiscale previsto per la proprietà diffusa – dell'imposizione immobiliare (con il nuovo regime tributario per i fondi immobiliari).

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Caparra confirmatoria e caparra penitenziale

Sovente si tende a confondere la caparra "confirmatoria" con la caparra "penitenziale". Tuttavia la differenza non è di poco conto.

La prima – regolata dall'art. 1385 c.c. – è una somma di denaro che al momento della conclusione del contratto, una parte dà all'altra a conferma del vincolo assunto: se si rende inadempiente la parte che ha versato la caparra, l'altra può recedere dal contratto e trattenere la somma ricevuta; se a rendersi inadempiente è, invece, la parte che ha ricevuto il denaro, l'altra può recedere e richiedere il doppio di quanto versato. In alternativa, tuttavia, alla parte che subisce l'inadempimento è consentito anche domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, e in tal caso il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

Diversamente, la caparra penitenziale – regolata dall'art. 1386 c.c. – pur risolvendosi anch'essa in una somma di denaro che una parte dà all'altra al momento della conclusione del contratto, rappresenta solo il corrispettivo del diritto di recesso. Ciò significa che chi recede perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta ma, oltre a questo, non è tenuto ad altro, sicché la controparte non potrà domandare né l'esecuzione del contratto né agire per il risarcimento del danno.

Vent'anni dopo: una generazione per Cn e il Coordinamento legali

Vent'anni. Lo spazio di una generazione. Sono trascorsi vent'anni da quando la nostra Organizzazione iniziò a pubblicare *Confedilizia notizie*, da allora facendone uscire con regolarità un numero per tutti i mesi di ogni anno, pausa agostana esclusa. E sono pure trascorsi vent'anni dalla nascita del Coordinamento legali, con i relativi convegni di studio, puntuali ogni settembre, dedicati a temi di rilevante interesse per i proprietari, siano essi condomini ovvero locatori.

Possiamo con soddisfazione, se proprio non vogliamo dire con orgoglio, affermare di aver realizzato gli scopi che ci proponevamo con questi due diversi strumenti. Il successo di *Confedilizia notizie* è confermato dalle lettere che ci giungono, dalle proteste per i ritardi nell'arrivo (dipendenti da un disservizio postale che è cronico e insoluto, contro il quale sono vane proteste e contestazioni), dall'attenzione con la quale i singoli articoli vengono letti e conservati. Il proprietario sa di trovare, sul bollettino mensile dell'Organizzazione storica della proprietà edilizia, tutto quello che gli è necessario sapere: in forma sintetica, immediata, tempestiva.

Per approfondire, invece, i temi a volta a volta più rilevanti e più discussi, sia in materia condominiale, sia nel settore locatizio, servono i Convegni del Coordinamento legali, con la tempestiva (e sempre completa) pubblicazione dei relativi atti. Gli avvocati che assistono le Associazioni territoriali dimostrano giustamente vivo apprezzamento per queste riunioni, utili per gli scambi di pareri, le analisi di dottrina e giurisprudenza, le stesse conoscenze reciproche, elementi che favoriscono il miglioramento professionale.

Questi vent'anni s'inseriscono nella storia, più che secolare, della Confedilizia, dai primi nuclei costituiti al loro federarsi in sede nazionale, attraversando l'età liberale, il periodo corporativo e la vita democratica. Sempre con uno scopo fisso: tutelare il proprietario di casa, prima di tutto sul piano civile e morale, e poi concretamente, nelle sue ognora più ampie esigenze e nei suoi bisogni, sovente causati da una miscela deteriorante di burocratismo folle, di obblighi esasperati, di fiscalismo vessatorio senza eguali. Solo dall'adesione sempre più vasta di proprietari, di condomini, d'investitori nel bene casa, di condomini, la Confedilizia potrà ricavare ulteriore forza.

CONSORZI DI BONIFICA

Contributi obbligatori: calano nel totale ma salgono quelli dei proprietari urbani

CONTRIBUENZA CONSORTILE ANNO 2009

REGIONI	CONTRIBUENZA				
	AGRICOLA		EXTRAGRICOLA		TOTALE
	EURO	%	EURO	%	EURO
PIEMONTE	30.285.033	88,02	4.121.680	11,98	34.406.713
LOMBARDIA	39.200.945	63,02	23.001.321	36,98	62.202.266
TRENTINO A.A.	1.494.253	83,21	301.450	16,79	1.795.703
VENETO	61.651.223	59,15	42.576.301	40,85	104.227.524
FRIULI V.G.	12.391.663	93,49	862.603	6,51	13.254.266
LIGURIA	463.466	48,90	484.320	51,10	947.786
EMILIA-ROMAGNA	62.216.676	51,54	58.507.486	48,46	120.724.162
TOSCANA	8.871.515	21,59	32.223.518	78,41	41.095.033
MARCHE	2.670.799	100,00	0	0,00	2.670.799
UMBRIA	2.286.279	50,46	2.244.567	49,54	4.530.846
LAZIO	17.908.917	74,15	6.244.604	25,85	24.153.521
ABRUZZO	7.634.288	85,32	1.313.046	14,68	8.947.334
MOLISE	3.498.466	97,13	103.493	2,87	3.601.959
CAMPANIA	14.640.769	48,88	15.311.662	51,12	29.952.431
PUGLIA	25.480.384	100,00	0	0,00	25.480.384
BASILICATA	7.317.678	94,40	434.225	5,60	7.751.903
CALABRIA	10.969.041	98,21	200.000	1,79	11.169.041
SICILIA	9.883.463	94,61	562.855	5,39	10.446.318
SARDEGNA	11.544.889	99,88	14.399	0,12	11.559.288
TOTALE	330.409.747	63,67	188.507.530	36,33	518.917.277

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Anbi 2009

La tabella che pubblichiamo consente di fare il punto sul peso in forte crescita dei contributi di bonifica, in danno della proprietà extragricola. Qualche dato chiarirà meglio di tante parole. Nel 2008 il peso complessivo dei contributi di bonifica era di 528 milioni di euro; nel 2009, come si vede dalla tabella, è sceso a 519 milioni. Una diminuzione piccola, ma una diminuzione. In compenso, i contributi versati dalla proprietà urbana sono saliti da 167 e 188 milioni. La percentuale di contribuzione urbana sale così dal 31,65 al 36,33%.

Ben più di un terzo, quindi, dei contributi è pagato dagli utenti extragricoli, con situazioni che tendono ad aggravarsi in parecchie regioni. Si noterà che in tre regioni (Marche, Puglia e Sardegna) gli urbani sono esenti (con un piccolo residuo sardo) dal pagamento dei contributi. In Toscana, invece, quasi i quattro quinti fanno carico alla proprietà extragricola, che paga la maggioranza assoluta o la sfiora in altre quattro regioni: Liguria, Emilia, Umbria e Campania. Se poi guardiamo agli importi come valori assoluti, le situazioni più pesanti sono in Emilia (58 milioni), Veneto (42 milioni), Toscana (32 milioni) e Lombardia (23 milioni). Si noti, fra l'altro e per di più, che i dati Anbi di cui sopra considerano, impropriamente, quali contributi i corrispettivi che gli agricoltori corrispondono, invece, per il servizio irriguo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Bene il Governo sulla cedolare secca

La Fiaip ha espresso netta soddisfazione per lo schema di decreto legislativo varato dal Consiglio dei Ministri sul federalismo municipale, che contiene la cedolare secca al 20%. "La semplificazione della tassazione immobiliare e l'introduzione della cedolare secca dal 2011 è un bene", ha dichiarato il Presidente Paolo Righi. "Si tratta - ha proseguito - di un fatto importante: per la prima volta il provvedimento tiene conto delle esigenze concrete delle famiglie, che potranno così optare in dichiarazione dei redditi per una tassazione sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali e dell'imposta di registro e di bollo per gli affitti. Che la cedolare secca sui redditi da locazione giunga finalmente al capolinea con l'aliquota secca al 20%, così come richiesto da Fiaip e Confedilizia, è quindi - ha aggiunto Righi - un successo per gli agenti immobiliari, che dal 2011 si riseranno di valutarne appieno gli effetti".

La Fiaip al Senato presso la Commissione Finanze

Una delegazione della Fiaip, guidata dal Presidente nazionale Paolo Righi, è stata ascoltata dalla Commissione Finanze del Senato in merito allo schema di decreto legislativo per il recepimento della Direttiva 48/08/CE, avente ad oggetto - fra l'altro - la modifica della normativa in materia di mediazione creditizia, esprimendo alcune critiche sul testo, poi approvato definitivamente con modifiche.

Segnali di ripresa dal mercato immobiliare

I segnali di risveglio registrati dal mercato immobiliare italiano nell'ultimo semestre del 2009 hanno trovato conferma nei primi sei mesi del 2010.

Secondo l'Osservatorio immobiliare urbano della Fiaip, che fotografa l'andamento del mercato immobiliare urbano nel primo semestre 2010, superata l'iniziale fase di incertezza, nei primi mesi dell'anno si segnala una significativa ripresa delle trattative, agevolata anche dalle occasioni offerte dal mercato e dai prezzi delle abitazioni che si sono mantenuti al ribasso.

Un calo contenuto, quello dei costi del mattone, che, se analizzato nel dettaglio, mostra evidenti differenze, nelle varie aree del Paese.

Nelle tredici principali realtà urbane della Penisola, infatti, il ribasso, che già nel corso dell'ultimo semestre aveva toccato il 4,1%, ha subito un'ulteriore discesa di almeno un punto e mezzo in percentuale.

Nelle realtà urbane più piccole, i prezzi non hanno subito significative variazioni, dimostrandosi molto più stabili rispetto a quelli registrati nelle grandi città. Pertanto, chi è interessato a fare un investimento, può ancora approfittare di questa ulteriore fase di piccola contrazione per acquistare a valori contenuti, decidendo di spostarsi sul mattone, ma tenendo presente che gli immobili di alta qualità sono anche quelli che, pure in periodi di congiuntura negativa, mostrano di mantenere meglio degli altri il proprio valore inalterato nel tempo.

Per quanto concerne il dato complessivo del numero di compravendite, il mercato torna a mostrare il segno "più" dopo 4 trimestri consecutivi in negativo. L'incremento, rispetto ai dati segnalati un anno fa, è pari al +3,6%.

Gli andamenti si differenziano in maniera sensibile per i diversi settori. In particolare, il segno "più" si registra per gli immobili ad uso residenziale (+4,2%) e per le cosiddette "pertinenze" (garage e magazzini), dove si arriva a toccare anche il +5,6%. Il mercato che sembra risentire degli effetti della crisi economica, invece, è quello di tipo non residenziale: quanto fatto registrare nei primi sei mesi del 2010, infatti, lascia prevedere, in prospettiva, ancora il segno negativo anche per il secondo semestre dell'anno, con una flessione ulteriore di 2/3 punti percentuali per il settore degli immobili d'impresa. Un cambio di rotta è previsto per il 2011 per il mercato non residenziale.

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



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"Foto-famiglia", raccolta fotografica dall'Unità d'Italia ad oggi

Ecco una bella opportunità per tutti coloro che nei loro archivi privati hanno belle foto degli ultimi 150 anni: si chiama "Foto-famiglia" ed è la raccolta fotografica organizzata dal Dipartimento delle politiche della famiglia della Presidenza del Consiglio in vista della Conferenza nazionale sulla famiglia prevista a Milano per il prossimo 8 novembre. Tutti coloro che lo desiderano possono inviare proprie immagini di vita familiare, che descrivano i mutamenti, i passaggi e gli eventi storici che hanno caratterizzato il nostro Paese dall'Unità d'Italia a oggi.

Per partecipare è sufficiente collegarsi al sito www.governo.it e compilare l'apposito modulo, inviando al massimo 5 fotografie, entro il 15 settembre (indirizzo e-mail dedicato fotofamiglia@conferenzanazionaledefamiglia.it).

"Non c'è grande questione del nostro futuro - ha dichiarato il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio (con delega alle politiche per la famiglia) Carlo Giovanardi - che non sia in qualche modo legata al futuro del nucleo familiare. Ed è un futuro al quale occorre, da subito, cominciare a lavorare."

Nei primi giorni dell'iniziativa, sono state inviate più di 500 foto, che ritraggono le famiglie dal 1861 ai primi anni '60. Foto di momenti di vacanza, di eventi privati, compleanni e comunioni che serviranno per la promozione della Conferenza nazionale sulla famiglia.

"Il messaggio che caratterizza la seconda conferenza nazionale della famiglia «Famiglia, storia e futuro di tutti» - ha specificato il Sottosegretario Giovanardi - contiene già il senso di questa iniziativa. Facile capire l'importanza della famiglia nel nostro passato, individuale e collettivo; ma sicuramente ci aspetta un destino nel quale molto dipenderà dalla famiglia, anche per chi non ha la famiglia nel proprio progetto personale. Non c'è grande questione del nostro futuro che non sia in qualche modo legata al futuro del nucleo familiare. Ed è un futuro al quale occorre, da subito, cominciare a lavorare."



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust testamentario non determina l'obbligo di opa

Nella newsletter n. 25 del 21.6.'10, la Consob, rispondendo ad un quesito relativo all'applicabilità della disciplina dell'opa totalitaria ad un'ipotesi di scioglimento di un trust con contestuale assegnazione ad alcuni beneficiari della partecipazione indiretta di controllo in una società quotata, ha rilevato che questa fattispecie non determina l'obbligo di lanciare un'offerta pubblica di acquisto. Il trust familiare supera pertanto l'esame opa.

Nel caso di specie, tra i beni compresi in un trust familiare vi era il 100% del capitale di una società non quotata di diritto italiano, che indirettamente deteneva la partecipazione del 61% del capitale di una società quotata.

In merito, la Consob ha ritenuto che il trust in questione fosse di tipo familiare/testamentario e che il trasferimento al beneficiario di un trust di una partecipazione di controllo in una società quotata non sia qualificabile quale acquisto di una partecipazione superiore alla soglia del 30% (che obbliga l'acquirente a promuovere l'offerta pubblica di acquisto totalitaria ai sensi dell'art. 106 del Testo unico della finanza).

Riscontrata, inoltre, l'assenza di elementi tali da ipotizzare una fattispecie elusiva della disciplina sull'opa, la Consob ha ritenuto l'assegnazione al beneficiario del trust esente dagli obblighi di cui al citato art. 106 Tuf.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Diaz della Vittoria Pallavicini nuovo Presidente

Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini è il nuovo Presidente dell'Adsi. Lo ha eletto il 10 luglio scorso il nuovo Consiglio direttivo dell'associazione (cfr. *Cn* lug. '10). Nuovo Vicepresidente è Luciano Filippo Bracci.

Vivissimi rallegramenti ai due eletti sono stati formulati dal Presidente confederale.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casalinga risarcita anche se ha la colf: un'importante sentenza della Cassazione

Con sentenza 16896 del 20.7.'10, la Cassazione ha stabilito importanti principi di diritto da applicarsi per il risarcimento di tutti i danni patiti da una casalinga coinvolta in un incidente che ne abbia ridotto l'attività lavorativa in casa. Attività domestica che – come sottolinea la Corte – pur in assenza di un reddito monetizzato è suscettibile di valutazione economica, sicché il danno subito in conseguenza della riduzione dell'anzidetta capacità lavorativa, se provato, va legittimamente inquadrato nella categoria del danno patrimoniale (come tale risarcibile, autonomamente rispetto al danno biologico, nelle componenti del danno emergente e, eventualmente, anche del lucro cessante).

Il fondamento di tale diritto – precisa la Cassazione – è di natura costituzionale e “riposa sui principi di cui agli articoli 4, 36 e 37 della Costituzione (che tutelano, rispettivamente, la scelta di qualsiasi forma di lavoro ed i diritti del lavoratore e della donna lavoratrice)” (Cass. sent. n. 20324 del 20/10/'05). Inoltre – sottolinea la Corte – “il pregiudizio economico che subisce una casalinga menomata nell'espletamento della sua attività in conseguenza di lesioni subite è pecuniariamente valutabile come danno emergente e può essere liquidato, pur in via equitativa, anche nell'ipotesi in cui la stessa sia solita avvalersi di collaboratori domestici, perché comunque i suoi compiti risultano di maggiore ampiezza, intensità, responsabilità rispetto a quelli espletati da un prestatore d'opera dipendente” (Cass. sent. n. 19387 del 28/09/'04). Nella liquidazione del danno alla persona – dice ancora la corte – “il criterio di determinazione della misura del reddito previsto dall'art. 4 della legge 26 febbraio 1977, n. 39 (triplo della pensione sociale) può essere utilizzato dal giudice, nell'esercizio del suo potere di liquidazione equitativa del danno patrimoniale conseguente all'invalidità, che è danno diverso da quello biologico, quale generico parametro di riferimento per la valutazione del reddito figurativo della casalinga” (Cass. sent. n. 15823 del 28/07/'05).



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

Anbba sbarca su Facebook

L'Anbba ha fatto un ulteriore passo per far conoscere le formule di turismo alternativo rappresentato dai B&B e dagli affittacamere: è sbarcata su Facebook, il social network di maggiore successo al mondo.

L'Anbba è su Facebook con la denominazione “Anbba Aicav Italia”.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, per l'Iva conta il Paese dove si trova la casa

Ai fini Iva, il luogo di prestazione dei servizi resi da un'associazione, la cui attività consista nell'organizzare lo scambio tra i propri associati dei loro diritti di godimento a tempo ripartito su alloggi per vacanze e che riceva da essi come corrispettivo quote d'iscrizione, quote associative annuali nonché commissioni di scambio, è il luogo in cui è situato l'immobile sul quale l'associato interessato possiede il diritto di godimento a tempo ripartito.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ad un anno dall'emersione del 2009

A quasi un anno dalla procedura di emersione del settembre 2009, valutando i dati resi pubblici dal Ministero dell'interno alla data del 30 giugno di quest'anno, è possibile fare il punto sull'andamento dell'iter di perfezionamento delle istanze.

Sono quasi terminate le convocazioni di datori di lavoro e lavoratori domestici nei capoluoghi di provincia con un minor numero di abitanti (89,6%), nei quali è stato minore il numero di istanze presentate.

Nei centri maggiori, invece, tali percentuali variano dal 79,4% di Genova, al 66,9% di Bologna, dal 55,9% di Firenze al 56,6% di Milano, dal 65,5% di Roma al 65,7% di Verona, dal 62,8% di Venezia all'88,1% di Bari e al 48,9% di Palermo, sino ad arrivare al 27,8% di Torino e al 26,1% di Napoli.

Tempi record, se paragonati a quelli impiegati per lo smaltimento, tuttora in corso, delle pratiche legate ai flussi 2007-2008.

Sanzione a sacerdote che denuncia la badante clandestina

Un anziano sacerdote si è visto irrogare una maxi sanzione di 25.600 euro, dopo essersi rivolto ai carabinieri per denunciare le violenze inflitte a lui stesso ed a sua sorella dalla badante moldava che da circa sei mesi lavorava presso di loro “in nero”. A seguito della denuncia, le forze dell'ordine hanno rilevato, effettuando le verifiche del caso, che i documenti della cittadina moldava non erano in regola e che, di riflesso, altrettanto irregolare risultava essere anche il rapporto di lavoro.

Alla badante è stato notificato un provvedimento immediato di espulsione, mentre il sacerdote non ha potuto sottrarsi all'applicazione della predetta sanzione.

Ancora una volta la cronaca riporta un episodio attraverso il quale è possibile comprendere a quali gravi rischi si esponga il datore di lavoro che assume “in nero” personale domestico o che fa lavorare in casa propria immigrati irregolari.

Nuova modulistica per l'assunzione di colf e badanti

L'Inps, con messaggio 21567 del 20.8.'10, ha reso noto che sul proprio sito internet è disponibile e già operativa una nuova versione della comunicazione obbligatoria per l'attivazione di un rapporto di lavoro domestico (COLD-ASS).

Le novità sostanziali riguardano soprattutto la precompilazione di alcuni campi, relativi a dati già in possesso dell'Inps, e alla convalida dei dati relativi al codice fiscale, attraverso la consultazione dell'Anagrafe tributaria.

Le modifiche intervenute faciliteranno sia gli utenti, con una più agevole predisposizione della comunicazione obbligatoria, sia gli operatori dell'Inps, riducendo la necessità di interventi correttivi, velocizzando così l'iter della pratica nei confronti del Ministero del lavoro.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

L'immobile acquistato per il fondo immobiliare deve essere intestato alla società di gestione

I fondi comuni d'investimento (nella specie, un fondo immobiliare chiuso) costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio che li ha istituiti, con la conseguenza che, in caso di acquisto immobiliare operato nell'interesse di un fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società di gestione.

In questi termini si è espressa la Corte di cassazione, con la sentenza n. 16605 del 15.7.'10.

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI

SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il costo delle utenze

Quanto costano l'energia elettrica, l'acqua e il gas ad una famiglia italiana? E il canone Rai? E quello Telecom? E ancora: c'è differenza se l'utenza riguarda o meno l'abitazione in cui si ha la residenza anagrafica?

Si tratta di domande alle quali non sempre, purtroppo, si può rispondere: la tariffa dell'acqua, ad esempio, cambia da Comune a Comune e non si può quindi generalizzare; ciò che è certo è che comunque, in materia di servizio idrico, la normativa (il d.lgs. 152/06 e, in particolare, l'art. 154) consente espressamente "maggiorazioni di tariffa per residenze secondarie". Per l'energia elettrica, il gas, il canone Rai e quello Telecom, invece, il discorso è diverso: in ambito nazionale v'è (un'obbligata) uniformità, sicché è possibile tratteggiare il quadro della situazione che, per comodità di lettura, riassumiamo nella tabella che segue.

Voci	Abitazione dove si ha la residenza anagrafica				Altre abitazioni				
Energia elettrica (1) Condizioni economiche, aggiornate al terzo trimestre 2010, per clienti domestici non passati al mercato libero con potenza impegnata di 3 kilowatt (kW)		Monoraria	Bioraria			Monoraria	Bioraria		
	Quota energia (€/kilowattora)	fascia unica	fascia F1 (8-19 giorni feriali)	fascia F2-F3 (restanti casi)	Quota energia (€/kilowattora)	fascia unica	fascia F1 (8-19 giorni feriali)	fascia F2-F3 (restanti casi)	
	kWh/anno: da 0 a 1800	0,10546	0,11107	0,10260	kWh/anno: da 0 a 1800	0,13539	0,14100	0,13253	
	da 1801 a 2640	0,15329	0,15890	0,15043	da 1801 a 2640	0,15439	0,16000	0,15153	
	da 2641 a 4440	0,20619	0,21180	0,20333	da 2641 a 4440	0,19229	0,19790	0,18943	
	da 4441	0,25389	0,25950	0,25103	da 4441	0,23269	0,23830	0,22983	
	Quota fissa (€/anno)	16,12720			Quota fissa (€/anno)	43,51250			
	Quota potenza (€/kilowatt/anni)	5,13400			Quota potenza (€/kilowatt/anno)	14,43540			
Gas Condizioni economiche, aggiornate al terzo trimestre 2010, per clienti domestici non passati al mercato libero (a titolo indicativo si forniscono i dati di solo due delle sei aree in cui è diviso il nostro Paese)	A1 - Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria				Le tariffe sono le stesse di quelle indicate nelle tabelle a lato				
	Quota energia (€/metri cubi stimati)								
	Metri cubi stimati /anno: da 0 a 120		0,345640						
	da121 a 480		0,459773						
	da 481 a 1.560		0,437389						
	da 1.561 a 5.000		0,432989						
	da 5.001 a 80.000		0,410005						
	da 80.001a 200.000		0,376366						
	Quota fissa (€/anno)		69,04						
	A2 - Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Emilia-Romagna								
	Quota energia (€/metri cubi stimati)								
	Metri cubi stimati/anno: da 0 a 120		0,342247						
	da121 a 480		0,440693						
	da 481 a 1.560		0,419638						
	da 1.561 a 5.000		0,415238						
	da 5.001 a 80.000		0,395879						
	da 80.001a 200.000		0,367536						
	Quota fissa (€/anno)		61,66						
	Canone Rai (2) Condizioni economiche per la detenzione di uno o più apparecchi televisivi ad uso privato	Abbonamento (anno 2010)		106 €		L'abbonamento per l'abitazione di residenza copre tutti gli apparecchi posseduti o detenuti dal titolare anche in altre abitazioni.			
Canone Telecom Condizioni economiche per abbonati residenziali (telefonia fissa)	Canone mensile		16,08 €		L'importo del canone mensile è lo stesso di quello indicato nella tabella a lato				

(1) Per tutti i dettagli relativi all'applicazione della tariffa monoraria e di quella bioraria si rinvia a quanto riportato su *Confedilizia* notizie di giugno.

(2) Si precisa che, ai sensi di quanto previsto dalla l. 449/97, per la detenzione di apparecchi radio ad uso privato il canone non è dovuto.

La "bioraria a richiesta"

Com'è noto dal 1° luglio è scattata la possibilità che vengano applicati i prezzi biorari per i consumi di elettricità (verranno applicati – di fatto – gradualmente). La nuova tariffazione è differenziata per fasce, in base ai diversi momenti della giornata e ai giorni della settimana, ed interessa le famiglie dotate di contatori elettronici che non sono ancora passate al mercato libero. Si tratta di una novità che – come abbiamo già avuto occasione di rilevare (cfr. *Cn* giu.'10) – nella gran parte dei casi non rappresenta affatto un'opportunità di risparmio e che nei condomini può essere fonte di infinite discussioni. Tuttavia, per le (poche) famiglie che ritenessero di poter trarre un vantaggio da questo meccanismo, segnaliamo che c'è la possibilità di richiedere al proprio fornitore l'applicazione immediata della "tariffa bioraria a richiesta", che prevede, tra la fascia in cui il consumo di elettricità costa meno e quella in cui costa di più, una differenza di prezzo più marcata rispetto a quella fissata, a partire dal 1° luglio e per i successivi 18 mesi, per l'attuale tariffazione bioraria.

Attenzione, però, a fare bene i conti: perché chi sceglie la "bioraria a richiesta", poi, non può più ripensarci.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Contraffazione, firmato protocollo d'intesa col Ministero dello sviluppo economico

Il Ministero dello sviluppo economico-Direzione generale per la lotta alla contraffazione ha firmato un protocollo d'intesa con Assoutenti e le altre associazioni dei consumatori riconosciute dal Cnuc.

Con la firma del protocollo le parti si sono impegnate a realizzare congiuntamente un progetto articolato in azioni tese a sensibilizzare i consumatori e a incrementarne la consapevolezza circa i rischi che il fenomeno della contraffazione presenta per la salute, la sicurezza e lo sviluppo economico.

In particolare, la collaborazione avrà ad oggetto:

- 1) la realizzazione di una campagna di comunicazione congiunta rivolta agli acquirenti, concentrando l'attenzione sul canale delle vendite ambulanti;
- 2) la realizzazione di cicli di incontri e seminari di formazione destinati a studenti, consumatori, personale delle associazioni dei consumatori, formatori/divulgatori, anche attraverso l'uso delle nuove tecnologie;
- 3) l'istituzione di una rete di sportelli di assistenza al consumatore e di ricezione di segnalazioni su tutto il territorio nazionale;
- 4) la costruzione di un sito web del progetto, ove collocare la mappatura del fenomeno della contraffazione rilevato per territorio e tipologia di prodotti.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari 2010

Anche quest'anno si svolgeranno, come è ormai tradizione, i seminari di formazione professionale organizzati dal Centro Studi del Coram – sotto il coordinamento dell'avv. Vincenzo Nasini – e rivolti agli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia.

Nel corso delle riunioni verranno trattati, tra gli altri, i seguenti argomenti, ai quali si aggiungeranno tematiche di interesse locale:

- Novità legislative e giurisprudenziali riguardanti il condominio e l'amministratore di condominio
- La mediazione in materia condominiale: il ruolo e i poteri dell'amministratore
- Installazione di pannelli fotovoltaici in condominio: aspetti legali, tecnici e fiscali
- Regolamenti edilizi comunali: aspetti d'interesse per il condominio

Al termine dei seminari verrà consegnato un attestato di partecipazione. Di seguito si riporta il programma completo degli incontri, precisandosi che gli iscritti al Registro potranno partecipare a uno o più dei quattro appuntamenti fissati.

Nord-Ovest

Sabato 25 settembre 2010 (ore 9,30-13)

La Spezia

presso Sala conferenze Tele Liguria Sud
Piazzale Giovanni XXII

Nord-Est

Venerdì 1 ottobre 2010 (ore 14,30-18,30)

Rovereto

presso Auditorium Cassa rurale di Rovereto
via Pedroni, 6

Centro

Venerdì 12 novembre 2010 (ore 15,30-18,30)

Arezzo

presso Etrusco Arezzo Hotel
via Fleming, 39

Sud

Venerdì 26 novembre 2010 (ore 15,30-18,30)

Palermo

presso Facoltà di scienze politiche, Aula 50-70
via Maqueda, 324

Rinviata la valutazione dei rischi da stress lavoro-correlato

Come tempestivamente comunicato a tutti gli iscritti al Coram, la manovra finanziaria divenuta legge lo scorso luglio ha prorogato al 31.12.'10, per tutti i datori di lavoro (sia pubblici sia privati, e fra questi anche gli amministratori condominiali e immobiliari, per i propri studi), la data di decorrenza dell'obbligo di valutazione dello stress da lavoro correlato (cfr. *Cn* lug. '10), già fissata all'1.8.'10.

Tale proroga è stata determinata dal fatto che la norma di riferimento (e precisamente l'art. 28, c. 2, D. Lgs. 81/08) prescrive che "la valutazione dello stress lavoro-correlato è effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 6, comma 8, lettera m-quater) (e cioè delle indicazioni che devono essere date in materia dalla Commissione consultiva permanente per la salute e sicurezza sul lavoro) e il relativo obbligo decorre dalla elaborazione delle predette indicazioni e comunque, anche in difetto di tale elaborazione, a far data dal 1° agosto 2010". Tali linee guida ad oggi ancora non risultano essere state definite ed il Parlamento (come auspicato, e richiesto, dalla nostra Organizzazione) ha deciso di differire il suddetto termine al 31.12.'10.

La mini-proroga del modello 770

A termine del 2 agosto già scaduto, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.p.c.m. 27.7.'10, che ha differito al 20 agosto scorso il termine per effettuare tutti gli adempimenti fiscali "che hanno scadenza tra il giorno 1 ed il giorno 20 del mese di agosto 2010".

Dovendosi ritenere che potessero usufruire della citata proroga anche i soggetti obbligati a presentare – entro il 2 agosto scorso – il modello 770/2010, la Confedilizia ha dato conto di tale provvedimento direttamente agli iscritti al Registro nazionale amministratori, con riferimento all'obbligo di presentazione del modello in questione da parte del condominio.

Niente ritenuta del 4% in caso di applicazione di quella del 10%

Come noto, il condominio – in qualità di sostituto di imposta – deve operare una ritenuta del 4% sui corrispettivi pagati per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi.

Con la circolare 40/E del 28.7.'10, l'Agenzia delle entrate ha espresso l'avviso che tale ritenuta non debba essere versata nei casi in cui le banche e le Poste applichino la nuova ritenuta del 10% prevista all'atto dell'accrescimento dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nasce Federimmobiliare

Aspesi e Assoimmobiliare hanno costituito Federimmobiliare, che riunisce i committenti sia delle attività edilizie sia di quelle professionali e di servizi.

Confedilizia, in rappresentanza della proprietà diffusa, ha rivolto alla nuova organizzazione il proprio saluto.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Il Real Estate Council of the Netherlands aderisce all'Epfi

Il Comitato direttivo dell'Epfi ha deliberato l'ammissione dell'organizzazione della proprietà dei Paesi Bassi (Raad voor Onroerende Zaken-Roz) ed ha dato il benvenuto, all'interno dell'esecutivo della Federazione europea, ad Aart Hordijk, Direttore generale dell'organizzazione fiamminga.

Il Roz è stato costituito nel 1934 e rappresenta gli interessi della proprietà in tutti i suoi principali aspetti (investitori istituzionali, investitori privati, sviluppatori, agenti immobiliari, social housing e proprietari immobiliari). La necessità di intervenire nella formazione delle normative europee prima della loro approvazione definitiva ha spinto il consiglio di amministrazione dell'organizzazione ad aderire all'Epfi.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Fabbricati rurali, la Cassazione conferma la linea opposta a quella del Territorio

L'esclusione dall'applicazione dell'Ici sui fabbricati rurali è condizionata al fatto che l'immobile interessato sia stato iscritto nel Catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione di una delle seguenti categorie catastali: la A/6, qualora si tratti di unità abitativa; la D/10, in caso di immobile strumentale alle attività agricole. Se l'immobile è iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento, restando, altrimenti, il fabbricato medesimo assoggettato ad Ici.

Sono questi i principi che la Corte di cassazione ha ribadito con 82 sentenze del 22.6.'10 (dalla n. 14967 alla n. 15048), così confermando una tesi alla quale si era contrapposta l'Agenzia del territorio con una nota del 26.2.'10, con tutti i conseguenti rischi di una proliferazione del contenzioso in materia (cfr. *Cn magg.* '10).



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le coperture

Sono sempre in vigore le polizze che il Fimpe ha stipulato a favore dei propri associati. Sono attive le polizze:

“Protezione Casa & Famiglia”, che offre una protezione completa per la casa e la famiglia, dando la possibilità all'assicurato di scegliere il livello di protezione di cui vuole usufruire grazie a sei diversi moduli di copertura liberamente combinabili;

“Protezione Infortunio”, che offre una tutela completa e flessibile contro gli infortuni, valida 24 ore al giorno, in ogni situazione della vita quotidiana (durante l'attività professionale; durante le occupazioni familiari o domestiche; nei momenti di svago o di tempo libero; nell'ambito della circolazione stradale, su tutti i mezzi di trasporto, come auto, treni, tram, bus e quant'altro);

“Protezione Salute”: copertura per le malattie che garantisce un'ottima soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia sulla base di una filosofia assicurativa che privilegia la prevenzione prima della cura. Grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non si è fumatore può ad esempio ottenere una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Maggiori informazioni in merito si possono ottenere visionando il sito www.fimpe.it o richiedendole all'indirizzo centralesanitaria@fimpe.it.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione - Alienazione Divieto ex art. 1, comma 20, l.n. 560/93

In tema di edilizia residenziale e pubblica, il divieto di alienazione, di cui all'art. 1, comma 20, della L. 24 dicembre 1993, n. 560, determina la nullità per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto sia nei confronti dell'ente gestore dell'alloggio che delle parti contraenti, anche nel caso in cui gli acquirenti siano familiari conviventi con il assegnatario, trattandosi di divieto assoluto e disciplinato da norma imperativa, che non prevede al riguardo eccezioni o deroghe o limitazioni e che persegue il fine di impedire gli atti speculativi e di garantire il conseguimento dello scopo proprio della destinazione di tali alloggi al soddisfacimento dell'interesse all'abitazione degli assegnatari provvisti dei prescritti requisiti. • Cass. Civ., sez. II, 28 dicembre 2009, n. 27398, Marini ed altro c. Petrecchia

Assegnazione - Disposizione dell'alloggio Alienazione

Il contratto preliminare stipulato dall'assegnatario di un alloggio costruito da una cooperativa edilizia con il contributo dello stato prima dello scadere del decennio dall'assegnazione, con il quale l'assegnatario si obbliga a trasferire a terzi la proprietà dell'alloggio, non ha efficacia reale ma meramente obbligatoria, e pertanto non è nullo per contrasto con le norme imperative contenute nelle leggi sull'edilizia residenziale sovvenzionata, anche quando sia convenuto l'anticipato trasferimento del possesso del bene. • Cass. Civ., sez. III, 27 gennaio 2010, n. 1701 Conversano c. Conversano.

La bussola della casa

zona	BRESCIA		LUCCA		CATANIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.610	4.120	1.880	3.720	1.530	2.400
semicentro	1.125	2.930	1.000	2.700	1.030	1.700
periferia	870	2.180	870	2.040	930	1.200
	BIELLA		FROSINONE		SALERNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	870	2.100	1.140	1.920	2.080	4.500
semicentro	790	1.540	980	1.200	1.570	2.630
periferia	660	1.120	790	1.030	1.230	2.000

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.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Nuove riunioni Servizio garanzia affitto

Con il mese di settembre riprendono le riunioni territoriali fra i Direttori di area e di filiale di Intesa San Paolo e i rappresentanti delle Associazioni territoriali della Confedilizia, allo scopo di favorire ogni utile ed opportuno sviluppo del Servizio garanzia affitto.

Si ricorda che il Servizio rappresenta una garanzia fidejussoria rilasciata dalla Banca al cliente (inquilino) che intende sottoscrivere un contratto di locazione, sia ad uso abitativo sia ad uso non abitativo, a favore del proprietario dell'immobile, in sostituzione del tradizionale deposito cauzionale. L'importo garantito è pari a 12 mensilità del canone locativo iniziale, mentre la durata è collegata alla lunghezza del contratto di locazione e comunque non superiore a 120 mesi.

Il Servizio è riservato ai proprietari di immobili associati alla Confedilizia.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf e badanti: entro l'11 ottobre Il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 11.10.'10, essendo il 10 ottobre domenica, il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2010. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributo Inps 2010

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 7,22	1,54 (0,52)	1,54 (0,52)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 7,22 fino a euro 8,81	1,51 (0,36)	1,51 (0,36)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 8,81	1,85 (0,44)	1,84 (0,44)
Rapporto di lavoro di durata superiore alle 24 ore settimanali**:	0,98 (0,23)	0,97 (0,23)

* Il contributo senza la quota degli assegni familiari è dovuto quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro o è parente o affine entro il 5° grado e convive con il datore di lavoro

** gli importi contributivi della quarta fascia:

- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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

Il pagamento può avvenire, per il datore di lavoro che ha ricevuto gli appositi bollettini precompilati dell'Inps, avvalendosi degli sportelli postali o di quelli bancari o dei tabaccai convenzionati oppure online tramite il sito dell'Inps o i siti delle banche che hanno aderito al servizio "Reti Amiche".

Si ricorda che se il datore di lavoro non ha ancora ricevuto i bollettini precompilati dall'Inps (perché, per esempio il rapporto di lavoro è appena iniziato), non potrà pagare i relativi contributi maturati; dovrà attendere l'arrivo per posta della modulistica nella quale compare il numero di posizione aperto dall'Istituto a nome del datore di lavoro e del lavoratore e poi effettuare il pagamento entro 30 giorni dall'arrivo dei moduli.

Qualora il datore di lavoro si sia avvalso della procedura di emersione nel settembre 2009, anche se la sua posizione non è stata ancora formalizzata presso lo Sportello Unico per l'immigrazione, ma ha già ricevuto i bollettini dall'Inps, potrà pagare entro lunedì 11 ottobre. In questo caso, se non ha più a disposizione i bollettini precompilati, potrà richiederne di nuovi recandosi presso lo sportello Inps di sua competenza.

Condominio, divieto di dare una specifica destinazione ad un immobile di proprietà esclusiva

È legittima una delibera, assunta a maggioranza, che vieti ai condòmini di dare una specifica destinazione alle loro proprietà esclusive?

Secondo la giurisprudenza, la risposta è categoricamente negativa. Per la Cassazione, infatti, il divieto, a carico di un condominio, di dare una determinata destinazione al proprio immobile, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una delibera assembleare adottata a maggioranza (che pertanto è nulla), ma presuppone il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, da manifestarsi in forma scritta. E questo indipendentemente dalla natura contrattuale o assembleare del regolamento di condominio su cui tale delibera va ad incidere (in tal senso, cfr. *ex multis*, sent. n. 3848 del 27.6.'85 e sent. n. 12173 dell'14.11.'91 e, più recentemente, sent. n. 5626 del 18.4.'02). Dello stesso avviso è anche la dottrina (cfr., fra gli altri, F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004, e AA. VV., *Trattato del condominio*, 2008).

Ciò detto, e precisato anche che divieti come quelli in parola, secondo i giudici, devono risultare da espressioni "incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 16832 del 20.7.'09), resta solo da sottolineare in argomento che la destinazione che il condominio dà alla propria unità immobiliare – ancorché non sindacabile in sede assembleare dalla maggioranza dei condòmini – non deve ovviamente comportare pregiudizievole invadenze alla proprietà altrui o comune (come, ad esempio, accadrebbe in caso di immissioni eccedenti la normale tollerabilità, a norma dell'art. 844 c.c.). Tale condizione, infatti, è un principio cardine che informa tutti i rapporti condominiali e che vale, pertanto, anche per il caso che ci occupa (cfr., *ex multis*, la citata pronuncia della Cassazione n. 3848/85 e, in dottrina, fra gli altri, AA. VV., *op. cit.*).

16 settembre, nuovo processo amministrativo

16 settembre, entrata in vigore del nuovo processo amministrativo. Vengono tagliati i tempi della sua durata, soprattutto diminuendo i termini per le parti. La Confedilizia organizzerà – col prof. Giovanni Bertolani – una riunione di approfondimento per il giorno 16 ottobre a Piacenza.

Cedolare dell'Aquila e nuova cedolare

La nuova cedolare secca sugli affitti contenuta nel provvedimento sul federalismo si applicherà – così come prevista dal testo approvato in prima lettura dal Consiglio dei ministri – a decorrere dal 2011. Essa non si sovrapporrà alla cedolare prevista dalla Finanziaria 2010 per i soli immobili situati nella provincia dell'Aquila, perché quest'ultima è prevista per il solo anno 2010.

Biciclette, sui marciapiedi sosta vietata

Nel corso dell'iter parlamentare per l'approvazione di modifiche al Codice della strada era stata, ad un certo punto, approvata una norma che consentiva «la sosta delle biciclette sui marciapiedi ed all'interno delle aree pedonali, in mancanza di apposite attrezzature di parcheggio».

La norma così varata è però successivamente (e opportunamente) caduta. La fermata e la sosta dei veicoli sui marciapiedi (e le biciclette – "velocipedi", nel Codice – sono veicoli) è rimasta – "salvo diversa segnalazione" – vietata.

Nuovo sito Agenzia territorio

E' attivo il nuovo sito Internet dell'Agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.it). Il restyling del sito è stato realizzato in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e si è sviluppato su tre linee direttrici: miglioramento, facilitandone l'accesso e l'utilizzo, di tutte le funzioni legate ai servizi per i cittadini, i professionisti e le istituzioni; aggiornamento e razionalizzazione dei contenuti; adeguamento della grafica agli standard dell'Agenzia.

E' legge la manovra economica

E' stato convertito nella legge 50.7.10, n. 122 il decreto-legge 51.7.10, n. 78, contenente la manovra economica (cfr. *Cn* lug. '10).

La legge di conversione ha confermato, con lievi modifiche, le norme del decreto-legge in materia di Catasto, regolarizzazione di "immobili fantasma", tassazione fondi immobiliari e tariffa rifiuti. Di seguito si segnalano, invece, le disposizioni modificate o introdotte in sede di conversione.

Adempimenti per le compravendite

La legge di conversione ha apportato rilevanti modifiche alla norma che prevede che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti debbano contenere fra l'altro, per le unità immobiliari urbane e a pena di nullità, "la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie". In particolare, è stato previsto: a) che la dichiarazione di cui sopra possa essere sostituita da "un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale"; b) che la conformità delle planimetrie allo stato di fatto dell'immobile deve essere valutata alla luce delle "disposizioni vigenti in materia catastale", con la conseguenza che le planimetrie devono solo essere regolari dal punto di vista catastale.

La Confedilizia ha sottolineato che, in virtù della definitiva formulazione della norma, non vi è né la necessità di acquisire una perizia tecnica attestante la regolarità catastale dell'immobile interessato né quella di presentare una nuova planimetria dello stesso.

Al fine di fornire indicazioni pratiche per l'applicazione dei nuovi obblighi, la Confedilizia ha trasmesso alle proprie Associazioni territoriali una circolare illustrativa - scaricabile dal sito confederale - nella quale, sulla base dell'analisi della normativa catastale e alla luce di precisazioni dell'Agenzia del territorio contenute nella circolare 2/10 (poi integrata dalla circolare 3/10), si esemplificano i casi in cui andavano (e vanno) effettuate le dichiarazioni di variazione al Catasto e quelli nei quali la dichiarazione di variazione non andava (e non va) fatta. In questi ultimi casi (e in tutti quelli similari, e cioè di opere non influenti sugli elementi indicati dalla normativa catastale) deve infatti ritenersi - rileva la circolare della Confedilizia - che le planimetrie debbano considerarsi conformi allo stato di fatto siccome rappresentative

dell'unità immobiliare ai fini catastali.

Indicazione dei dati catastali per le locazioni

La legge di conversione ha confermato le norme del decreto-legge in tema di adempimenti per i contratti di locazione. Tali norme sono poi state attuate con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 25.6.10 di approvazione della nuova modulistica. Provvedimento che ha esteso l'adempimento in questione anche ai contratti di comodato (estensione resa necessaria - dice il provvedimento - "per motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema").

La nuova modulistica dell'Agenzia delle entrate - disponibile sul sito Internet confederale - consiste: a) nella nuova versione del "Modello 69" ("Richiesta di registrazione"), nell'ambito del quale è stato inserito il Quadro D, denominato "Dati degli immobili", da utilizzarsi per la registrazione dei nuovi contratti; b) nel nuovo Modello CDC, da utilizzarsi per la comunicazione dei dati catastali in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti già in essere.

I nuovi modelli approvati riguardano l'adempimento "cartaceo", presso gli uffici, degli obblighi di registrazione. Come noto, tuttavia, per la registrazione dei contratti di locazione (nonché delle relative cessioni, risoluzioni e proroghe) esiste anche una modalità telematica, obbligatoria per i possessori di oltre 100 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti. In relazione a tale modalità, l'Agenzia delle entrate ha quindi provveduto ad approvare le nuove "specifiche tecniche", al fine di consentire l'inserimento dei dati catastali dell'immobile anche nel programma informatico da utilizzare per gli adempimenti di registrazione.

Valutazione stress lavoro-correlato

Con una norma introdotta in sede di conversione, è stata prorogata al 31.12.10 per tutti i datori di lavoro la data di decorrenza dell'obbligo di valutazione dello stress da lavoro correlato (vedasi altro articolo pubblicato su questo numero del notiziario).

Aumento spese di giustizia

Con una norma introdotta in sede di conversione, il contributo unificato per l'iscrizione a ruolo di una causa civile o amministrativa (già modificato dalla Finanziaria 2010 per i processi in materia di locazione, comodato, occupazione senza titolo e di impugnazione di delibere condominiali, cfr. *Cn* genn. '10) è stato incrementato del 10%.

Scia

Con una norma introdotta in sede di conversione, è stato modificato l'art. 19 della legge 241/90

in tema di attività d'impresa ed è stata introdotta, al posto della Dichiarazione di inizio attività (Dia), la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Viene ora così previsto che "ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale", sia sostituito da una "segnalazione dell'interessato", con l'esclusione, in particolare, dei casi in cui sussistano "vincoli ambientali, paesaggistici o culturali". Tale segnalazione deve essere "correda- ta dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti" previsti negli artt. 46 e 47 d.p.r. 445/00, "nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati" relative alla sussistenza dei prescritti requisiti. Tutti questi documenti valgono anche a sostituire "l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive". Spetterà poi all'Amministrazione, se accerta la carenza dei previsti requisiti, adottare i "provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi" entro 60 giorni dal ricevimento della segnalazione; decorso questo termine, vale la regola del silenzio-assenso, a meno che non si rilevi il "pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale" e sempreché non ci sia la possibilità di tutelare tali interessi "mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente".

Secondo alcuni interpreti, la disciplina appena citata - che sostituisce quella della dichiarazione di inizio attività "recata da ogni normativa statale e regionale" - non si limiterebbe a disciplinare, come in passato, esclusivamente l'apertura di un'impresa, ma riguarderebbe anche l'avvio dell'attività edilizia. Ciò che determinerebbe il passaggio da un controllo preventivo (Dia) - che necessitava, com'è noto, del decorso di un tempo minimo (30 giorni) prima dell'avvio dei lavori - ad una verifica successiva (Scia), con conseguente possibilità di avvio immediato dei lavori. Si tratta, tuttavia, di interpretazione tutt'altro che certa, in relazione alla quale è opportuno attendere gli sviluppi della questione.

Valori del credito popolare

Giuseppe De Lucia Lumeno, segretario generale dell'Associazione nazionale fra le banche popolari, in *Credito popolare* (pref. di Carlo Fratta Pasini, intr. di Giulio Sapelli, Edicred ed., pp. XXVI + 188) analizza l'identità e i valori del credito popolare. È una raccolta di articoli apparsi fra il 2006 e il 2009, che analizzano questioni immediate e problemi concreti, sempre alla luce di una visione complessiva del mondo bancario e della peculiare funzione delle banche popolari, radicate nel territorio.

Il perché dell'inquinamento

Il problema dell'inquinamento esiste perché alcuni beni, come l'aria o il mare, non appartengono a nessuno. Chiunque desideri usarli per scaricarvi i rifiuti è libero di farlo. Se si inquinassero degli ambienti territoriali appartenenti a privati, il proprietario lo permetterebbe se ottenesse in cambio un risarcimento proporzionalmente maggiore rispetto all'entità del danno subito. Se coloro che inquinano dovessero scaricare rifiuti in territori di loro proprietà, smetterebbero di farlo se il danno fosse maggiore rispetto al costo per evitarlo; pochi di noi vorrebbero scaricare i propri rifiuti nel giardino davanti casa.

David Friedman

Una selva di giurisdizioni

La giurisdizione. Dizionario del riparto è un'ampia opera diretta da Giovanni Verde per Zanichelli ed. (pp. XVI + 788) che esamina *ex novo* i rapporti fra le giurisdizioni (ordinaria, amministrativa, contabile e altre ancora), basandosi sull'evoluzione in atto. Per ciascun settore analizzato (si spazia dalle elezioni allo sport, dalle banche all'igiene pubblica) sono fornite utili indicazioni sulle forme del divenire legislativo e delle interpretazioni giurisprudenziali.

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINII SIGNIFICA
TRASPARENZA PER I CONDOMINII

CEDOLARE SECCA Com'è andata e com'è arrivata

17:35 06-08-10

FISCO: GELMINI, CEDOLARE AL 20% MERITO DI BERLUSCONI

(ANSA) - ROMA, 6 AGO - La cedolare secca al 20% sugli affitti, approvata ieri in Consiglio dei Ministri, "e' un provvedimento epocale". Lo sostiene il ministro dell'Istruzione, Mariastella Gelmini, sottolineando che "si tratta di una misura attesa da anni da milioni di cittadini italiani". "La cedolare secca consentirà di far emergere il sommerso, darà la possibilità a chi possiede un piccolo immobile di ricavarne un reddito maggiore e di far pagare a chi e' in affitto un canone di locazione piu' basso. Ancora una volta questo governo - osserva il ministro - parla con i fatti e dà risposte concrete su temi che nessun esecutivo precedente aveva mai saputo affrontare. A differenza di quanto riportato da alcuni giornali, e' proprio di Berlusconi - insiste Mariastella Gelmini - il merito di questo provvedimento, perché il Presidente, in Consiglio dei Ministri, ha preteso e ottenuto che l'aliquota scendesse dal 25% al 20%. La battaglia di Silvio Berlusconi - conclude - e' sempre la stessa: ridurre le tasse ed evitare che lo Stato metta le mani nelle tasche degli italiani". (ANSA).

CLL
06-AGO-10 17:35 NNNN

19:13 06-08-10

FEDERALISMO: CONFEDILIZIA, SU CEDOLARE RISPOSTA E' ARRIVATA

(V."FISCO: GELMINI, CEDOLARE AL 20% MERITO DI..." DELLE 17,35)

(ANSA) - ROMA, 6 AGO - "In quella concitata mattina, quando la cedolare secca era al 25 per cento, ci siamo rivolti a Palazzo Chigi con piena fiducia, illustrando le nostre ragioni. La risposta è arrivata". E' quanto afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani facendo riferimento a quanto oggi affermato dal ministro Gelmini sul ruolo svolto da Berlusconi per la riduzione dell'aliquota inizialmente prevista al 25%. (ANSA).

CHO-CON
06-AGO-10 19:13 NNNN

[Chiavi: Sforza Fogliani, CONFEDILIZIA]

Com'è andata la questione della riduzione della cedolare secca dal 25 al 20 per cento, lo spiegano i lanci dell'ANSA a lato riprodotti (*Il Foglio* del 5 agosto ha espressamente citato, in merito, la Confedilizia). Com'è, poi, che la cedolare secca è arrivata - dopo che la Confedilizia al proposito aveva ottenuto l'impegno del Presidente del Consiglio (cfr. la 1° pagina) e aveva altresì ottenuto l'inserimento della previsione della cedolare secca nei programmi elettorali dei maggiori partiti, di maggioranza e di opposizione - lo dimostrano gli ultimi numeri di *Confedilizia notizie*. In particolare ricordiamo, sull'ultimo numero, il comunicato - dal significativo titolo "Cedolare secca, è il momento giusto" - firmato congiuntamente con APPC, ASPPI e UNIONCASA (organizzazioni che ci sono sempre state al fianco nella battaglia).

OTTENUTA NONOSTANTE...

Piuttosto, è giusto sottolineare che la cedolare è stata ottenuta nonostante le campagne contrarie - che Tremonti ha peraltro bellamente superato, per non dire ignorato - portate avanti da commercialisti, finanzieri, giustizialisti (quelli che pensano che il Fisco dovrebbe espropriare quote di proprietà - più che di reddito - e dare così soddisfazione a pruriginose invidie), ed anche da giornalisti (pretesamente tecnici) vari.

La Confedilizia li ringrazia tutti, questi ultimi. La loro (interessata) opposizione esalta il risultato, ed il ruolo di chi l'ha ottenuto.

Fisco e boxe...



Il carico fiscale sugli individui influenza l'offerta di lavoro e l'allocatione dell'offerta di lavoro in settori più o meno produttivi.

Possiamo dire che una tassazione eccessiva del reddito riduce la libertà delle persone, perché ne condiziona le scelte sulla quantità e sul tipo di attività lavorativa. In particolare, il grado di progressività del sistema fiscale è uno dei fattori di maggiore distorsione dell'economia, perché riduce al crescere del reddito la propensione al lavoro. Una storia curiosa può rappresentare un ottimo esempio. Negli anni Cinquanta, negli Stati Uniti l'imposta sul reddito personale era fortemente progressiva, con l'aliquota marginale più alta pari al 90%. Nel mondo della boxe, nonostante i lauti guadagni possibili ad ogni incontro, difficilmente il campione dei pesi massimi metteva in palio il proprio titolo più di una volta all'anno: il rischio di sconfitta non valeva la pena, se di fatto il guadagno netto dell'incontro era pari al 10% di quanto veniva pattuito. Dal 1959 al 1964 ci furono esattamente un incontro per il titolo all'anno. Con la riforma fiscale del 1964 (in vigore dal 1965) e la riduzione dell'aliquota più alta al 70%, il risultato fu il seguente: due incontri per il titolo nel 1965, tre nel 1966. Non si può forse dire che il sistema d'imposizione fortemente progressivo fosse una limitazione all'attività lavorativa e alla produttività?

(da *Indice delle liberalizzazioni 2010*, IBLlibri, pp. 325-6).

Cedolare secca e imposte federalismo, ne parleremo a tempo debito

Prima del periodo feriale, il Consiglio dei ministri ha approvato, in prima lettura, uno schema di decreto legislativo che prevede fra l'altro l'istituzione a decorrere dal 2011 della cedolare secca sugli affitti, da tempo richiesta dalla Confedilizia (e con comunicati insieme ad Asppi, Appc e Unioncasa).

La Confedilizia, nel prendere con favore atto del varo del provvedimento nonché di alcuni miglioramenti allo stesso apportati in "zona Cesarini" (allineati con quanto richiesto dalla nostra Organizzazione), darà esatto conto dei contenuti e delle modalità di applicazione della normativa sulla cedolare secca non appena il provvedimento sarà divenuto definitivo, dopo l'esame da parte delle competenti Commissioni parlamentari e il suo varo in seconda lettura da parte del Governo.

La stessa cosa la Confedilizia farà, naturalmente, in relazione agli altri contenuti di nostro interesse dello schema di decreto in questione - che è quello in materia di "federalismo municipale" - con particolare riguardo alla previsione di una "imposta municipale propria", sostitutiva (qualora istituita dai Comuni, a partire dal 2014) di una serie di tributi gravanti sugli immobili, nonché di una "imposta municipale secondaria facoltativa".

A suo tempo, la Confedilizia organizzerà, anche, seminari illustrativi della nuova normativa a Piacenza e a Napoli.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

DALLE RIVISTE...

**Questioni attuali in tema di catasto e di fiscalità immobiliare
La posizione della Confedilizia sul decentramento catastale
Quando si contesta la quantificazione del contributo di bonifica
Obbligatorio il registro condominiale per annotare regolamenti e amministratori
Imbrattamento facciate condominiali, responsabilità e tutele
"Immobili fantasma" e regolarizzazione**

"La certificazione energetica tra autonomia privata e ordine pubblico": è il titolo dello studio di Alberto Morano e Giovanna Altamura pubblicato dalla *Rivista del notariato* (n. 1/10).

Ai lettori

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

Nuova Rassegna (nn. 13-14/10) pubblica – oltre ad una rassegna del Presidente confederale di aggiornamento sui problemi immobiliari – un articolo di Marco Morelli sul federalismo demaniale.

Su *Rassegna tributaria* (n. 3/10), approfondito studio di Giuseppe Melis su questioni di attualità in materia catastale e di fiscalità immobiliare. Si denuncia in esso – sulla base di uno studio del Segretario generale – la mancanza di un rimedio giurisdizionale in materia di tariffe d'estimo.

Consulente immobiliare (n. 863/10) pubblica un articolo del Presidente confederale sulle nuove regole (più snelle) per l'edilizia. Sul numero successivo della stessa rivista, la posizione della Confedilizia sul decentramento catastale.

Dall'*Archivio delle locazioni* e del condominio (n. 4/10) – rivista diretta, com'è noto, dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo su problemi vari dell'immobiliare – segnaliamo lo studio di Marco Bertocchini ("Quando si contesta la quantificazione del contributo di bonifica") e quello di Antonio Nucera (sull'obbligatorietà del registro condominiale per annotare regolamenti e amministratori).

Imbrattamento delle facciate condominiali, responsabilità e tutele: è l'argomento che tratta Emilia Zanfranco su *Immobili & proprietà* (n. 6/10).

Della videosorveglianza nei condomini tratta Eulalia Olimpia Policella su *Giurisprudenza di merito* (n. 9/10). Interessanti osservazioni in tema di validità del verbale di assemblea condominiale svolge, in una nota a sentenza, Giorgio Rispoli (*Giurisprudenza italiana*, giugno 2010).

Chiudiamo segnalando uno studio del Segretario generale sulla regolarizzazione catastale degli "immobili fantasma" che compare sul *Corriere tributario* (n. 28/10).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Il procedimento sommario di cognizione
è applicabile anche per le locazioni**

Tribunale di Napoli – Ord. 25 maggio 2010
(Giudice unico Troncone)

Il procedimento sommario di cognizione di cui agli articoli 702-bis e seguenti del Codice di procedura civile è applicabile anche alle controversie in materia di locazione di cui all'articolo 447-bis del Codice citato, tanto più ove queste siano connesse ad altre non soggette al rito locatizio.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2010

18 Ottobre 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 settembre 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 settembre 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sem-

pre sulle competenze di settembre 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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2010

11 Ottobre 2010 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno, essendo il 10 ottobre domenica, per il versamento dei contributi per il lavoro dome-

stico relativi al trimestre luglio-settembre 2010.

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

**Libretti di deposito,
non più di 5mila euro**

Il saldo dei libretti di deposito bancario o postale al portatore non può superare – per quanto stabilito con la "Manovra economico finanziaria d'estate" (art. 20 d.l. n. 78/10, convertito dalla l. n. 122/10) – i 5mila euro.

Il termine per ridurre a tale importo i libretti con saldo superiore è fissato al 30 giugno 2011. Per le violazioni sono previste sanzioni di almeno 5mila euro.

Protezionismo

Alla fine del secolo scorso gli uomini d'affari erano convinti che lo sviluppo futuro stesse nelle grandi dimensioni, nella creazione di conglomerate e cartelli, ma si sbagliavano. Le grandi organizzazioni che ne sono scaturite per controllare i mercati e ridurre i costi si sono rivelate quasi sempre dei fallimenti, poiché hanno ottenuto solamente profitti più bassi rispetto ai concorrenti di minori dimensioni, non sono state capaci di imporre i propri prezzi né di controllare una quota di mercato sufficientemente ampia.

David Friedman

**Fondi Immobiliari,
operazione trasparenza
Consob-Bankitalia**

Operazione trasparenza sulla valutazione dei beni immobili dei Fondi comuni di investimento. È l'obiettivo della comunicazione congiunta di Consob e Bankitalia che indica le "Linee applicative di carattere generale" in materia.

Con il provvedimento, le due Autorità hanno precisato alcuni obblighi, di carattere sia organizzativo sia procedurale, che pongono in una posizione di "assoluta centralità" il processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi immobiliari.

Consob e Bankitalia hanno inoltre chiesto alle varie Sgr di definire procedure "complete, trasparenti e verificabili".

Le società di gestione sono poi tenute a considerare l'eventuale pregiudizio all'interesse dei partecipanti ai Fondi, potenzialmente derivante da situazioni di conflitto di interessi in cui possono versare gli esperti indipendenti.

Cedolare secca, chi ci guadagna e chi ci perde

CONTRATTI "LIBERI"

Canone di locazione = 100

Scaglione di reddito e aliquota Irpef	Imposta attuale (Irpef)	Imposta con cedolare del 20%
Fino a 15.000 euro (23%)	19,55	20
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	22,95	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	32,3	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	34,85	
Oltre 75.000 euro (43%)	36,55	

CONTRATTI "AGEVOLATI"

Canone di locazione = 100

Scaglione di reddito e aliquota Irpef	Imposta attuale (Irpef)	Imposta con cedolare del 20%
Fino a 15.000 euro (23%)	13,68	20
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	16,06	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	22,61	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	24,39	
Oltre 75.000 euro (43%)	25,58	

La tabella illustra le conseguenze che si avranno – sia per i contratti "liberi" (quattro anni più quattro, a canone libero) sia per quelli "agevolati" (tre anni più due, a canone calmierato) – per i locatori che opereranno per il passaggio al regime della cedolare secca sugli affitti dall'1.1.2011.

Per rendere con immediatezza l'idea degli effetti della misura sui contribuenti che opereranno per il regime della cedolare secca, si è ipotizzato un canone di locazione pari a 100.

La base imponibile è costituita:

- nell'attuale regime fiscale, dal canone di locazione al netto della deduzione del 15% e – per i contratti agevolati – dell'ulteriore deduzione del 30%;
- nel regime fiscale della cedolare secca, dall'intero canone di locazione.

Da rilevarsi che nella cedolare secca sono – secondo il testo in entrata in Consiglio dei ministri – incorporate le addizionali Irpef, l'imposta di registro e l'imposta di bollo (non considerate nella tabella quanto al regime attuale).

LA TABELLA E' REDATTA SOLO SULLA BASE DI INDISCREZIONI CONFERMATE, NON ESSENDO ANCORA STATO UFFICIALIZZATO IL TESTO DEL PROVVEDIMENTO.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

CONFEDILIZIA SERVIZI



L'Annuario è stato tempestivamente inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

Monopoli

Il potere di monopolio esiste solo quando un'impresa è in grado di controllare i prezzi della concorrenza esistente e impedire l'ingresso di nuove società. Il modo più efficace di riuscire in un simile tentativo è quello di usare il potere dello Stato. Ci sono considerevoli esempi di monopolio nella nostra economia, ma in pratica sono quasi tutti prodotti dall'azione governativa e non potrebbero esistere in un regime di completa proprietà privata.

David Friedman

CONTRATTO PORTIERI

Il sostituto del portiere con alloggio

Quando il portiere titolare dell'alloggio – figure professionali A2), A4), A7) e A9) – va in ferie o si assenta per altri motivi (per esempio a causa di una malattia o di una gravidanza), la proprietà può sostituirlo avvalendosi di un sostituto ex art. 25 del Ccnl per i dipendenti da fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil.

Nella designazione del sostituto – recita l'articolo citato – il datore di lavoro "sentirà" il portiere titolare, il che vuol dire che comunque poi sceglierà discrezionalmente la persona da assumere nella qualità anzidetta.

Il sostituto potrà essere convivente con il portiere (in quanto facente parte del nucleo familiare dello stesso: di solito perché è o il coniuge o un figlio del portiere titolare) oppure non convivente. In quest'ultimo caso vi è da considerare il fatto che il sostituto in questione non gode dell'alloggio di servizio. Al proposito, il comma 5 dell'art. 25 succitato espressamente prevede che il sostituto non convivente ha diritto, oltre che al trattamento economico e normativo del portiere titolare, all'indennità sostitutiva dell'alloggio gratuito e alle indennità sostitutive del riscaldamento, dell'energia elettrica e dell'acqua nella misura di 120 mc. annui (per completezza si veda la tabella sottostante).

Indennità sostitutive	Valori mensili
Alloggio (per ogni vano)	11,50 euro
Energia elettrica (nei valori previsti dagli enti erogatori nella prima fascia)	40 Kw
Riscaldamento (per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale)	33,96 euro

SEGNALIAMO



BELL'ITALIA

Gli sprechi della P.A.

“Sono 90mila le auto di servizio (30mila quelle «blu») utilizzate dalla Pa. E il costo medio annuo di ognuna è di circa 3.300 euro (stima minima che comprende il bollo e il carburante) mentre il personale impegnato per il loro utilizzo, tra autisti, addetti al parco auto e manutentori, sfiora le 40mila unità”.

(*Il Sole 24Ore* 26.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/1

“I consiglieri regionali calabresi guadagnano più di Sarkozy e Zapatero”.

(*Il Foglio* 21.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/2

Il sindaco di un piccolo paese in provincia di Treviso ha inviato ai quasi 200 maturandi del suo Comune una lettera per invitarli a “una bicchierata insieme di buon auspicio”, offerta dall'amministrazione cittadina.

(*Liberò* 20.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/3

“Comuni spendaccioni. Un miliardo di troppo solo per mantenersi”.

(*Liberò* 19.6.'10)

Gli sprechi degli enti locali/4

L'avvocato dei record della Regione Campania: “1.610 consulenze in tre mesi”.

(*il Giornale* 1.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/5

400mila euro. E' quanto ha speso la Regione Lazio per finanziare le “attività del primo centro euromediterraneo di cinematografia a Ouarzazate”, in Marocco.

(*il Giornale* 1.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/6

Da quando, nel 2001, alle Regioni sono state assegnate nuove competenze, la loro spesa corrente è cresciuta in otto anni, del 50,5%.

(*Q/N* 18.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/7

“Sicilia, un dirigente ogni cinque dipendenti” regionali.

(*Italia Oggi* 2.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/8

“Tra enti, cooperative, consorzi e accademie, l'Emilia Romagna ha partecipazioni in oltre 190 società. Un tesoretto da 100 milioni di euro che costa più di quanto valga”.

(*Milano Finanza* 10.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/9

Mille euro. Tanto ha speso la Regione Emilia Romagna per finanziare “la sagra del Cicciolo d'oro a Campagnola Emilia (in provincia di Reggio)”. Altri 35mila euro sono andati a finanziare una scuola a Belo Horizonte in Brasile.

(*il Giornale* 2.7.'10)

Gli sprechi degli enti locali/10

“Sedi estere e romane: le Regioni bruciano milioni”.

(*il Giornale* 18.6.'10)

“Riletture storiche”

“Tre metri di bronzo e piedistallo tipo capitello”. Così si presenta la statua che il Sindaco di Anzio ha dedicato a Nerone, l'imperatore romano che la leggenda vuole essere stato l'artefice del grande incendio che si sviluppò a Roma nel 64 d.C.

(*il Giornale* 2.7.'10)

“La casta si regala un aumentino”

La Regione Toscana ha previsto, per i propri consiglieri, un'indennità aggiuntiva pari al 5% dell'indennità di carica. A conti fatti sono circa 580 euro in più al mese.

(*Italia Oggi* 8.7.'10)

Coop, i privilegi dei dirigenti

“I presidenti delle grandi sedi guadagnano fino a un milione l'anno e non vanno in pensione”.

(*il Giornale* 28.7.'10)

“Ma quanto lavoro dà il ministero del Lavoro”

“Tra le funzioni ha lo sviluppo dell'occupazione. E infatti ha un organico di ben 8mila dipendenti”. In più i “dirigenti costano oltre 8 milioni di euro l'anno”.

(*il Giornale* 18.6.'10)

“Il conto salato dei privilegi”

“Le auto blu come una finanziaria. Ogni anno ci costano 4 miliardi”.

(*il Giornale* 15.7.'10)

IN G.U.

Autorizzazioni paesaggistiche snellite in caso di piccoli interventi

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 199 del 26.8.'10 il d.p.r. 9.7.'10, n. 139, che semplifica le procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità (elencati in un allegato al provvedimento), realizzati su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela dei beni paesaggistici, sempre che tali interventi non comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Modifiche a Via e Vas

E' stato pubblicato sul S.O. n. 184 alla Gazzetta Ufficiale n. 186 dell'11.8.'10 il d.lgs. 29.6.'10, contenente “modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”, con particolare riguardo alle procedure relative alla Via (valutazione di impatto ambientale) e alla Vas (Valutazione di impatto strategica).

Elenco adozione tributi propri

E' stato pubblicato sul S.O. n. 181 alla Gazzetta Ufficiale n. 184 del 9.8.'10 il trentesimo elenco concernente l'avviso di adozione da parte di Comuni vari di settecento regolamenti disciplinanti tributi propri.

“Concorrenzialità” nel mercato del gas

E' stato pubblicato sul S.O. n. 195 alla Gazzetta Ufficiale n. 192 del 18.8.'10 il d.lgs. 15.8.'10, n. 130, recante “misure per la maggiore concorrenzialità nel mercato del gas naturale ed il trasferimento dei benefici risultanti ai clienti finali, ai sensi dell'articolo 30, commi 6 e 7, della legge 23 luglio 2009, n. 99”.

Modifiche al Codice della strada

E' stata pubblicata sul S.O. n. 171 alla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 29.7.'10 la legge 29.7.'10 (“Disposizioni in materia di sicurezza stradale”, contenente numerose modifiche al Codice della strada).

Ma quale riforma del condominio?

■ ■ ■ Egregio Direttore, che razza di governo di centrodestra è quello che propugna una riforma del condominio come quella che stanno discutendo al Senato? Si tratta di norme davvero illiberali, che consentono accessi nelle abitazioni private agli amministratori condominiali, per ispezioni condotte a piacere. A volte un elettore del Pdl, quale io sono stato, arriva a pensare che la crisi di governo non sarebbe poi un dramma: se non altro, fermerebbe simili riforme.

Cordialmente

Vasco Lorenzi

da *Il Resto del Carlino*, 15.8.'10

Riforma, più liti in condominio

■ ■ ■ Il senatore Franco Mugnai del Pdl è relatore di una riforma del condominio cui aspirerebbe di legare il proprio nome. Fra i tanti emendamenti ne ha depositato uno che suona: «I procedimenti di mediazione e conciliazione in abito commerciale non sono applicabili alle controversie condominiali». Peccato che per tali controversie il tentativo di conciliazione attraverso mediazione sarà presto obbligatorio secondo una legge di poche settimane fa. Siccome la riforma condominiale patrocinata da Mugnai servirebbe soprattutto a promuovere molte liti nel condominio, si capisce che il riformatore non voglia mediazioni e conciliazioni.

Mario Maggi, Lodi

da *Il Resto del Carlino*, 15.7.'10

CONSORZI DI BONIFICA

Un'estesa varietà di (incongruenti) disposizioni regionali

BASILICATA <i>art. 9, c. 5, l.r. 33/01</i>	I proprietari degli immobili ricadenti in zone urbane o in zone ricoperte negli strumenti urbanistici esecutivi facenti parte del comprensorio di bonifica e soggetti all'obbligo di versamento della tariffa dovuta per il servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica, riferito ai servizi di raccolta, collettamento e allontanamento delle acque meteoriche.
CAMPANIA <i>art. 13, c. 3, l.r. 4/03</i>	Non hanno l'obbligo del pagamento del contributo i proprietari di immobili assoggettati alla tariffa del servizio idrico integrato, comprensiva della quota per il servizio di pubblica fognatura.
LAZIO <i>art. 36, c. 1, l.r. 53/98</i>	I proprietari urbani, soggetti all'obbligo di versamento della tariffa dovuta per il servizio di pubblica fognatura, sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica, riferito ai servizi di raccolta, collettamento ed allontanamento delle acque meteoriche.
MARCHE <i>art. 13, c. 1, l.r. 21/00</i>	I proprietari degli immobili ricadenti in zone urbane facenti parte dei comprensori di bonifica e soggetti all'obbligo di versamento della tariffa dovuta per il servizio di pubblica fognatura, sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica, riferito ai servizi di raccolta, collettamento ed allontanamento delle acque meteoriche. In applicazione, la deliberazione di Giunta regionale 1-8-'00, n. 1749-AG/AGR, ha dettato rigorose direttive ai Consorzi di bonifica per l'adeguamento dei piani di classifica degli immobili.
PUGLIA <i>art. 2, c. 3, l.r. 8/05</i>	Fino alla data di esecutività dei piani di classifica riformulati, i Consorzi sospendono le procedure relative alla richiesta all'utenza degli oneri di contribuenza.
SARDEGNA <i>art. 9, c. 1, l.r. 6/08</i>	I proprietari dei beni immobili serviti dalla rete consortile di distribuzione dell'acqua a uso irriguo contribuiscono alle spese di esercizio e manutenzione ordinaria delle predette opere e alle spese di funzionamento dei consorzi di bonifica.
TOSCANA <i>art. 16, c. 6, l.r. 34/94</i>	Gli immobili in relazione ai quali è corrisposta la tariffa del servizio idrico integrato sono esentati dal pagamento del contributo consortile connesso ai servizi di raccolta, collettamento, scolo ed allontanamento delle acque reflue.
VENETO <i>Art. 37, c. 2, l.r. 12/09 Art. 39, c. 1, l.r. 12/09</i>	Gli immobili urbani serviti da pubblica fognatura non sono assoggettati al contributo di bonifica per lo scolo delle relative acque. Non sono tenuti al pagamento del contributo consortile i contribuenti che risultano iscritti al catasto del consorzio per uno o più immobili censiti al catasto urbano con contribuenza di importo fino ad almeno 16,53 euro, calcolato come sommatoria di quanto dovuto per ciascun immobile.

Come si vede dal prospetto qui presentato, non esiste uniformità tra le disposizioni regionali in materia di contributi di bonifica. Le profonde diversità annullano la tesi dei Consorzi dell'ineluttabilità che i contributi debbano colpire i contribuenti urbani.

Infatti, è evidente che vi sono Regioni che non richiedono affatto i contributi, tolti quelli che sono corrispettivo di un servizio reso per fornitura irrigua (il che è evidente, perché in tal caso il Consorzio è un erogatore di un servizio, alla stregua di un'azienda del gas, della luce, del telefono o dell'acqua potabile). Quanto agli utenti che già pagano il servizio di fognatura, sia l'applicazione delle leggi statali sia l'ottemperanza a per-spicie e plurime sentenze della Cassazione a Sezioni unite dovrebbero - senza necessità di ricorso a leggi regionali che pure sono state in vari casi approvate - spostare l'onere sull'ente gestore del servizio medesimo, il quale utilizzi canali e strutture dei Consorzi e quindi sia per ciò tenuto a versare un canone.

BELL'ITALIA

17 marzo 2011, festa nazionale (lavorativa...) per i 150 anni dell'Unità d'Italia

Il 17 marzo 2011, ricorrenza del 150° anniversario della proclamazione dell'Unità d'Italia, è stato dichiarato "festa nazionale" dal decreto-legge n. 64 del 30.4.'10, come convertito dalla legge n. 100 del 29.6.'10.

Il 17 marzo comunque - nonostante la festa nazionale - "si andrà a lavorare ed i ragazzi andranno a scuola". E' questo quanto risulta dai lavori parlamentari relativi a tale normativa, nei quali l'intenzione del legislatore risulta chiarissima. Anche se, purtroppo, risulta chiarissima un'altra cosa: i nostri parlamentari non sanno più scrivere testi normativi, tant'è che si è dovuto chiarire - mentre si approvava il testo - che il giorno 17, anche se "festa" ufficiale, sarà un giorno lavorativo come tutti gli altri, in cui si svolgeranno solo speciali celebrazioni e niente di più.

CORBEILLE

La 626 e lussi vari

"Robe come la 626 sono un lusso che non possiamo permetterci", ha dichiarato il ministro Tremonti (lancio *Ansa*) con riferimento all'eccessiva burocrazia (cartacea) imposta dalla legge sulla sicurezza sul lavoro. Bene, più che giusto. Ma possiamo permetterci, allora, i lussi (cartacei anch'essi, ma dispendiosi assai) delle certificazioni energetiche, diverse oltretutto da regione a regione, o delle certificazioni acustiche, di cui si minaccia l'arrivo? Il lavoro "buroindotto" (tutto, il lavoro "buroindotto") dovrebbe essere bandito. E non dimentichiamo che dal libretto casa ci hanno difeso i giudici di ogni tipo e grado, non ci ha difeso la (immatura) classe politica... La Confedilizia, solo dai giudici ha avuto soddisfazione, anche contro associazioni che - come in molti altri campi - puntavano sull'aggravio di adempimenti a carico dei proprietari per farne un business (correndo in loro soccorso...).

Ici, premi anti-evasione

La Giunta comunale di Agrigento ha deciso di premiare i dipendenti comunali che scopriranno evasori dell'Ici: a loro andrà il 10 per cento delle somme recuperate.

Bene, benissimo. Forza ragazzi, e fra poco siamo alla "bocca del leone" di veneziana memoria. Solo che allora, almeno, non c'era ancora stata la rivoluzione liberale (e lo Stato di diritto non si sapeva ancora cosa fosse).

Emilia e bonifica

"La nostra è una Regione che vede nei Consorzi di bonifica un partner di primo piano". Così ha dichiarato l'assessore Tiberio Rabboni della Regione Emilia. E non ce n'era nessun bisogno perché la tradizione dell'Emilia pro Consorzi è ben nota, anche se nessuno ne ha mai spiegato il perché. Piuttosto, l'assessore ci sa dire perché mai dei Consorzi si occupa lui che è assessore all'agricoltura? I Consorzi, servono - dunque - interessi generali, o gli interessi agricoli? L'assessore sullodato, sa - almeno - che gli extraagricoli pagano contributi (coatti) di bonifica, proprio nella sua regione, per un importo (esclusi i corrispettivi irrigui) quattro volte tanto gli agricoli?

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Sopralluogo, il proprietario ha diritto di essere presente

È importante la sentenza della Commissione tributaria regionale di Roma (Presidente Varrone, Relatore Zucchelli) relativamente al classamento degli immobili, all'inquadramento - cioè - dei singoli immobili nella loro propria categoria e classe, sulla base del quadro di classificazione della zona censuaria interessata. I giudici tributari ricordano così, anzitutto, l'art. 61 del D.P.R. n. 1142/49, che prescrive - per il classamento - il sopralluogo ai singoli immobili da parte dei tecnici dell'Agenzia del territorio e il confronto con le unità tipo, per rilevare caratteristiche ed analogie. E dopo aver sottolineato che il sopralluogo (destinato a riscontrare - appunto - le caratteristiche dell'immobile) è un «passaggio necessario sia ai fini del classamento sia a quelli della rettifica di esso», la Commissione afferma esplicitamente che tale atto infraprocedimentale obbligatorio non può avvenire fuori delle garanzie ordinariamente previste per il cittadino. «Anche in assenza di un'esplicita previsione circa la presenza del proprietario ed il conseguente contraddittorio nello stesso articolo 61, giova ricordare - scrive testualmente il giudice tributario Claudio Zucchelli - che i principi generali dell'ordinamento giuridico amministrativo, confermati nella materia che ci interessa dal cosiddetto Statuto del Contribuente, legge 27 luglio 2000, n. 212, prevedono in ogni caso il coinvolgimento del contribuente nelle operazioni istruttorie di constatazione (tale è un sopralluogo) al fine di permettere la tutela preventiva dei propri diritti ed interessi. In particolare l'articolo 12 del citato Statuto prevede al comma 2 - continua la sentenza - l'obbligo di informare il contribuente circa le verifiche fiscali al fine di presenziare e farsi assistere da professionista di fiducia. Per quanto la norma si riferisca specificamente alle verifiche fiscali in tema di imposte dirette e indirette, essa introduce - continua ancora la sentenza - un principio generale applicabile alle situazioni in cui l'Amministrazione finanziaria, attraverso una procedura di constatazione, miri a modificare il presupposto dell'imposizione e quindi a recuperare a tassazione. La verifica e modifica del classamento, aumentando la base imponibile, persegue proprio - conclude la decisione - tale scopo, e dunque rientra perfettamente nel principio generale ormai acquisito nella legislazione fiscale».

Tanto premesso in diritto, la Commissione ha rilevato in fatto che nel caso al suo esame mancava la prova del sopralluogo dell'Agenzia e che esso, in ogni caso, sarebbe stato inidoneo a completare l'iter procedimentale «in assenza di un apposito invito a partecipare comunicato al proprietario». Ha quindi dichiarato l'illegittimità della procedura di rettifica del classamento seguita nello specifico caso e, così, pronunciato l'annullamento dell'atto di classamento impugnato.

*presidente di Confedilizia

da il Giornale, 26.6.'10

Cultura della sicurezza

Come noto, la Confedilizia ha sottoscritto una convenzione con il Git (Gruppo Italiano Telesicurezza) al fine di diffondere la cultura della sicurezza negli appartamenti, nelle case unifamiliari, nei condomini, negli edifici e nella proprietà privata in genere (cfr. Cn genn. '09).

E' bene ricordare che gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono usufruire di riduzioni di prezzo per l'installazione di apparecchiature di sicurezza e per le prestazioni professionali accessorie fornite dalle aziende aderenti al Git.

Per maggiori dettagli sui termini dell'accordo, sulle aziende aderenti nelle varie città e sugli sconti praticati, è possibile rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia.

GLI IMMOBILI, NON AVENDO LE GAMBE, NON POSSO

Il federalismo, o è compe

Il catasto va male. Trasferendolo così com'

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

I comuni, dunque, sembrano avere raggiunto (al di là delle scaramucce di facciata) un accordo col governo. Avranno il tributo locale sugli immobili e, magari, anche il catasto. Ma, a questo punto, si tratta di stabilire se il nostro paese voglia continuare a essere uno stato di diritto o no. Non si risponde adeguatamente a questo interrogativo, se non si affronta e non si prende posizione sul fatto che qualsiasi intervento in tema di trasferimento ai comuni di funzioni catastali debba essere preceduto (dopo, l'impresa non sarebbe neppure pensabile) dall'analisi e dalla soluzione di alcuni gravi problemi che affliggono il settore catastale: da quello della necessità di rendere note a contribuenti e professionisti le unità immobiliari tipo previste dalla legge (con le quali devono essere confrontate le singole unità immobiliari ai fini del classamento), a quello della mancanza di trasparenza della procedura informatica per le denunce di accatastamento e di variazione catastale dei fabbricati (cosiddetta procedura Docfa); da quello dell'impossibilità, per i contribuenti, di impugnare nel merito le tariffe d'estimo, a quello dell'opportunità di condividere con le categorie interessate (come facciamo per gli studi di settore) le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio; tutto questo, sino all'ormai annoso (e vergognoso) problema della attuale vigenza di un catasto fondato su un sistema (patrimoniale) giudicato legittimo dalla Corte costituzionale solo in quanto transitorio (ma questa transitorietà ormai dura da un quindicennio). I contribuenti poi non possono impugnare nel merito le tariffe d'estimo

timo dalla Corte costituzionale (ma è tale quindicennio!). Qualsiasi tentativo di variazione catastale e qualsiasi altra modifica del sistema tributario sono (nonostante ogni proclamazione al proposito) all'evidenza escluse, senza la prioritaria risoluzione delle questioni ricordate. Il problema, al di là di ogni considerazione (commodevoli) per i comuni, è uno solo: se sia giusto, ed equo, che i comuni stabiliscano, oltre che le aliquote, anche la base imponibile per il proprio principale tributo. Penso di no. E non mi venga in alcun paese

Il Catasto attuale è fondato su un sistema (patrimoniale) che è stato giudicato legittimo dalla Corte costituzionale solo in quanto transitorio (ma questa transitorietà ormai dura da un quindicennio). I contribuenti poi non possono impugnare nel merito le tariffe d'estimo

è un non senso partendo da questo solo per la facilità di trasferire dalle ricchezze trasferite si dovrebbe votare così dove si governa non sono tali per definizione di un cespite attra

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Agenzia delle entrate e agevolazioni

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.

1) 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 riconosci-

mento del beneficio fiscale alle pertinenze, che l'abitazione principale sia stata acquisita con gli stessi benefici).

2) 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 comprata 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

NONO FUGGIRE DAGLI AMMINISTRATORI LOCALI RAPACI

Competitivo, o non è federalismo

Se è agli enti locali, andrà sicuramente peggio

zione solo in quanto
oramai, da più di un
iasi perequazione ca-

la concorrenza fra enti locali, in che consiste
il vero federalismo. Ma, forse, è proprio que-
sto che i comuni vogliono evitare? Sento già

Il federalismo fiscale è teoricamente superiore al centralismo perché se gli amministratori locali impongono una pressione fiscale più alta, i cittadini si possono trasferire altrove. Ma se questo è difficile per le persone, immaginarsi per gli immobili che non si possono spostare

aleggiare, a questo punto, la risposta di sempre, che vorrebbe dribblare tutte le precedenti domande: c'è il controllo elettorale, i comuni ne risponderanno ai propri elettori. Ma in Italia, specie in funzione del ben noto «capitalismo municipale», le cristallizzazioni di potere sono tante, che

se imponibile del pro-
(quello immobiliare).
risulta che questo av-
al mondo (a comincia-
re dagli Stati Uniti,
ove operano (addirittura) commissio-
ni di cittadini-con-
tribuenti, con poteri
decisori com'era per-
sino in certi catasti
preunitari). Entra in
gioco, a questo pun-
to, il federalismo e
questa domanda: se
vogliamo parlare di
federalismo, di fe-
deralismo vero, non
re dall'immobiliare, e
tà di colpirlo, anziché
ribili? Nel federalismo
a le gambe, trasferen-
meglio: ma gli immobili
e, sono l'esatto contra-
verso il quale si attui

quel controllo in gran parte non funziona (in
Umbria, per esempio, si contano 61 dipen-
denti pubblici ogni 1000 abitanti! - Ernesto
Galli della Loggia, «Rossi per sempre», ed.
Confraternita delle Foglie). Il voto da solo
non è più in grado di premiare o sanziona-
re gli amministratori, il controllo elettorale
«funziona solo nei piccoli comuni di poche
migliaia di abitanti». Non lo dico io, lo dice
Giovanni Sartori (Corsera 24/4/10). E allora?
Allora, il problema non è tanto catasto si-
o catasto no. Il problema è: federalismo vero,
o finto (con criteri standard stabiliti, tra l'al-
tro e in buona sostanza, al centro). Non c'è,
invero, chiacchiera che tenga: il federalismo,
o è competitivo o non è federalismo. I comuni
dovrebbero decidersi, e decidere se essere
con i propri cittadini veramente. Pensare
solo alle risorse, ad arraffarle purchessia,
è un falso modo per stare dalla parte delle
comunità amministrate (che prima o poi,
e più prima che poi, saranno al contrario
le prime vittime di questo strano modo di
procedere).

*** Presidente di Confedilizia**

da ItaliaOggi, 30.7.10

Volazioni sulla «prima casa»

siti di legge al momento del rogito.
3) Sono riconosciuti i benefici «prima
casa» nell'ipotesi in cui il contri-
butente intende comprare un immo-
bile per ampliare l'abitazione acqui-
stata 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). Natural-
mente, per la spettanza del benefi-
cio, è necessario che l'appartamento
risultante dall'accorpamento dei
due alloggi rientri nella tipologia di

immobile non di lusso.

4) Nel caso di rivendita di un immo-
bile acquistato con le agevolazioni
«prima casa», prima che siano tra-
scorsi cinque anni, e di acquisto - en-
tro l'anno successivo - di altra casa da
adibire ad abitazione principale,
non si decade dai benefici fruiti in re-
lazione al primo alloggio, anche se
nel frattempo il contribuente è entra-
to in possesso di un ulteriore immo-
bile nello stesso Comune in cui è situa-
to quello che si vuole riacquistare.

*** Presidente Confedilizia**

da il Giornale, 8.8.10



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

In Svizzera il revisore condominiale

Nominare un revisore
che verifichi la conta-
bilità del condominio
e, di conseguenza,
l'operato dell'amministrato-
re onde prevenire liti ed inutili
discussioni. È quanto viene
suggerito in un articolo («Il re-
visore nell'ambito condomi-
niale»), a firma di Adrian An-
derhirsern, pubblicato sulla
rivista ticinese della proprietà
immobiliare.

Nello scritto si evidenzia, in
particolare, come nei condo-
minii svizzeri di medio-gran-
di dimensioni, benché non vi
sia un obbligo in tal senso, si
rivelerebbe, ciò nonostante,
assai utile designare, da parte
dell'assemblea, un soggetto
che, in totale indipendenza,
verifichi i conti relativi alla ge-
stione dei beni comuni. Se-
condo l'autore, infatti, la no-
mina di una figura del genere
non troverebbe alcun ostacolo
nella normativa elvetica e
porrebbe i condòmini nella
condizione di approvare, in
tutta sicurezza, il rendiconto
presentato dall'amministra-
tore. L'incarico di revisore -
continua ancora l'autore - an-
drebbe, naturalmente, regola-
mentato con un apposito con-
tratto e svolto da chi ha specifi-
che competenze in materia,
mentre i costi dovrebbero es-
sere ripartiti, salvo diversa
norma regolamentare, tra tut-
ti i condòmini in base ai rispet-
tivi millesimi di proprietà.

Si tratta di una idea senz'al-
tro interessante, che ben po-
trebbe essere seguita - a no-
stro avviso - anche in Italia, do-
ve, specie nei condominii di
grandi dimensioni, le liti e le
discussioni sono all'ordine
del giorno.

Nonostante, infatti, né la
dottrina né la giurisprudenza
si siano mai occupate - che ri-
sulti - della specifica questio-
ne della nomina, da parte del-
l'assemblea, di un revisore
che controlli i conti del condo-
minio, non sembra possano
rinvenirsi ostacoli in tal sen-
so, né nel codice civile né al-
trove. In ambito condominia-
le, del resto, è pratica assai fre-
quente incaricare professioni-
sti per redigere perizie, pareri
o consulenze ed è, inoltre, un
principio ormai consolidato
il diritto dei singoli compri-
etari di controllare la ge-
stione dell'amministratore e
la documentazione ad essa
inerente (cfr., ex multis, Cass.
sent. n. 2220 del 5.4.'84 e, più
recentemente, Cass. sent. n.
8460 del 26.8.'98). Tale con-
clusione, tuttavia, apre un al-
tro e diverso problema, e cioè
quale potrebbe essere la mag-
gioranza assembleare utile al-
lo scopo. Nel silenzio tanto
dei giudici quanto degli inter-
preti su questa precisa que-
stione, propendiamo per rite-
nere necessario lo stesso quo-
rum deliberativo previsto, in
seconda convocazione, dal
quarto comma dell'art. 1136
del codice civile per la nomi-
na dell'amministratore di
condominio, e cioè una mag-
gioranza che rappresenti al-
meno la metà del valore del-
l'edificio e che sia costituita
dalla maggioranza degli inter-
venuti e da almeno un terzo
dei partecipanti al condomi-
nio (cfr., ex multis, Cass. sent.
n. 3952 del 26.4.'94, e, in argo-
mento, Cn genn. '08).

*** presidente Confedilizia**

da il Giornale, 29.8.10

Auto blu con licenza di incidente

Le auto blu? Non soltanto sono troppe e troppo costose per le cas-
se dello Stato, ma molto spesso non sono neppure identificabili
perché dotate di targhe «fantasma». La denuncia - ripresa da *il
Giornale* dell'1.7.10 - è del mensile *Quattroruote* di luglio.

In particolare la rivista ha concentrato la sua attenzione su una
trentina di auto di servizio fotografate mentre erano parcheggiate
nei pressi del Senato, della Camera e di Palazzo Chigi. Ha scoperto
così che un quarto di queste auto non risulta iscritto al Pubblico Re-
gistro Automobilistico (Pra). Secondo il mensile, se si mantenesse
lo stesso rapporto, su scala nazionale, sarebbero circa 45 mila le
vetture non registrate in tutta Italia, con la conseguenza che, in ca-
so di incidente, queste auto potrebbero essere identificate solo do-
po una procedura lunga e dispendiosa; tale, cioè, che, in caso di
danni di modesta entità, le vittime dei sinistri finirebbero per rin-
unciare alla richiesta di risarcimento.

BELL'ITALIA

Roma, gli sprechi delle circoscrizioni/1

20mila euro. Tanto ha speso il X municipio in "agenzie di stampa".

(Liberò 25.6.'10)

Roma, gli sprechi delle circoscrizioni/2

15mila euro: è la somma spesa dal IX municipio per sponsorizzare la manifestazione "Il mestiere dell'attore".

(Liberò 25.6.'10)

Roma, gli sprechi delle circoscrizioni/3

235mila euro. Sono i soldi spesi dal XV municipio in "teatri e attività culturali".

(Liberò 25.6.'10)

L'Italia degli sprechi

Musei: nell'ultimo anno, per ragioni varie, circa la metà dei visitatori non ha pagato l'ingresso.

(la Repubblica 26.7.'10)

I furbetti dell'autocertificazione

"Seicentosei studenti della Sapienza smascherati (su un campione di soli 4000) perché si dichiaravano poveri rubando le borse di studio ai poveri veri. Settantatre palazzine abusive a Casalnuovo vendute dal notaio in base a un'autocertificazione falsa secondo cui tutto era a posto per il condono. Cento per cento dei posti in graduatoria nelle «materne» dell'Agrigentino assegnati grazie alla legge 104 e ai documenti di maestre che giuravano di assistere parenti invalidi". Sono solo alcuni esempi dell'uso distorto che nel nostro Paese viene fatto di un utile strumento come l'autocertificazione.

(Corriere della Sera 20.6.'10)

La piaga degli abusivi

500. Tanti sono i locali commerciali di proprietà del Comune di Napoli che risultano occupati da abusivi.

(Il Mattino 30.6.'10)

Scuola di Stato

Il servizio postale è un monopolio legale; nessun altro può consegnare la posta per trarne profitti. La scuola pubblica è un monopolio in virtù dei finanziamenti che riceve dallo Stato e dagli enti locali. Un istituto privato, per competere, senza sussidi, deve essere non semplicemente migliore, ma talmente superiore che i suoi utenti siano disposti a rinunciare alla loro parte della sovvenzione statale.

Ci sarebbe una semplice soluzione. I governi dovrebbero finanziare l'istruzione invece delle scuole.

David Friedman

QUANDO LA LEGGE È OSCURA

"Caroselli" e "cartiere"

Con D.L. 25.5.'10 n. 40 sono state emanate disposizioni urgenti in materia di contrasto alle frodi fiscali operate "nella forma dei cosiddetti caroselli e cartiere". Parole oscure, tanto più per una legge (che, per essere osservata, dovrebbe almeno essere chiara).

Spiegheremo allora che le "operazioni carosello" consistono in scambi commerciali effettuati tra non meno di tre società, delle quali almeno una con sede, residenza o domicilio fuori dall'Unione europea. In sostanza, in luogo di una cessione diretta tra soggetti europei operanti in due diversi Paesi membri, viene effettuata una operazione triangolare attraverso l'introduzione di almeno un soggetto operante in territorio extra-europeo. In linea generale, nella semplice ipotesi di soli tre soggetti, l'operazione ha inizio con una cessione o prestazione effettuata da un soggetto comunitario nei confronti di un soggetto extra-comunitario e, pertanto, qualificata come operazione non imponibile ai fini IVA. L'acquirente (società cartiera) effettua successivamente la cessione di quanto acquistato senza provvedere al versamento dell'imposta dovuta in quanto iscrive nella propria contabilità un ricavo complessivo comprendente il valore IVA. Il terzo soggetto acquirente (normalmente appartenente ad un Paese comunitario diverso da quello in cui l'operazione ha avuto inizio) effettua il pagamento dell'IVA al fornitore e la normale detrazione dell'imposta pagata in sede di liquidazione IVA.

Corte di cassazione

Sez. II, 4 giugno 2010, n. 13632

Pres. Schettino – Est. Migliucci – P.M.

Fedeli (conf.) – X ed altri c. Soc. Y ed altri

In tema di comunione, non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune (art. 1106 c.c.), rientra nelle attribuzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando – contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali – lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea. (C.c., art. 1105, c.c. art. 1106) (1).

(1) Esprime un principio analogo, benché con riferimento non alla comunione indivisa ma al condominio, Cass. 14 agosto 2007, n. 17694, secondo cui il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni, pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, l'unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136, comma 2, del codice civile.

Il testo della sentenza è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Per cambiare nome a un'area pubblica
ci vuole il sì della Soprintendenza

Tar Sicilia (Catania) - Sentenza 9 febbraio 2010 n. 171

È illegittima la determinazione del Sindaco che ha modificato il nome di una piazza comunale se non è stata chiesta e ottenuta l'approvazione del ministero dei Beni culturali, tramite la competente Soprintendenza ai monumenti, come previsto dall'articolo 1, della legge n. 475 del 1925.

Corte di cassazione

Sez. III, 13 maggio 2010, n. 11592

Pres. Di Nanni – Est. Musso – P.M. Russo

(conf.) – F.A.c. Inail ed altra

Affinché si possa affermare la responsabilità per danno cagionato da cose in custodia (art. 2051 c.c.) devono sussistere due presupposti: un'alterazione della cosa che per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della c.d. "insidia o trabocchetto", e l'imprevedibilità e invisibilità di tale "alterazione" per il soggetto che, in conseguenza di detta situazione di pericolo, subisce un danno. (Fattispecie in cui la Corte ha escluso il risarcimento in favore di un condomino scivolato sulle scale a causa di una chiazza d'acqua piovana infiltratasi da una finestra difettosa e ciò in considerazione del fatto che l'insidia, seppur presente, non risultava imprevedibile per chi risiedeva nello stabile) (c.c., art. 2051) (1).

(1) Si veda Trib. Civ. Roma, 18 aprile 2006, n. 9495, in Il merito, 2007, 1/2, 40, che, in un caso di danni subiti da un condomino caduto durante la discesa dalle scale condominiali per la presenza di acqua sui gradini proveniente dal lucernaio posto sul tetto accidentalmente rotti qualche tempo prima dell'evento, ha riconosciuto sia la responsabilità ex art. 2051 c.c. che quella ex art. 2045 c.c. La prima, in quanto il condominio, in qualità di custode delle cose comuni, non ha provveduto per tempo ad eliminare la situazione di pericolo che si era venuta a creare e di cui, per altro, era stato previamente avvisato; la seconda, poiché il danneggiato ha dimostrato che nella fattispecie si è trattato di insidia oggettivamente invisibile e soggettivamente imprevedibile.

Il testo della sentenza è in via di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Classificazione acustica e vetro rotto di Bastiat

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Una nuova colata di lavoro buroindotto si sta abbattendo sul nostro Paese, quello per la classificazione acustica degli edifici. E' infatti stato predisposto dal Ministero dell'Ambiente, un decreto legislativo che - per quanto se ne sa - stabilirà che gli edifici "devono essere progettati, costruiti e ristrutturati in modo che gli elementi tecnici che compongono gli ambienti abitativi abbiano caratteristiche acustiche adeguate per ridurre la trasmissione del rumore aereo, del rumore impattivo e del rumore degli impianti dell'edificio". Il provvedimento istituirà la "classificazione acustica delle unità immobiliari", obbligatoria per i nuovi edifici (in questo caso, essa dovrà essere riportata negli atti pubblici di compravendita) nonché per le ristrutturazioni edilizie, e volontaria - invece - per gli edifici esistenti. Ma, a parte i già compresi casi di ristrutturazione, i Comuni dovranno comunque "inserire il riferimento" al provvedimento in parola "in tutti gli atti amministrativi finalizzati all'approvazione di interventi edilizi e/o all'agibilità/abitabilità": con il che, gli effetti del provvedimento si trasmetteranno surrettiziamente anche agli edifici esistenti (in caso, ad esempio, di cambio di destinazione d'uso o anche solo di nuove attività aziendali), nonostante la proclamata volontarietà di cui s'è detto (volontarietà che, se il provvedimento servisse davvero a qualcosa, e in particolare servisse - come si dice anche per la obbligato-

ria certificazione energetica - a valorizzare gli immobili, dovrebbe essere la regola, perché tutti corrobberanno ad osservarlo). In tutte le ipotesi di obbligatorietà, i Comuni dovranno "richiedere la documentazione relativa al progetto dei requisiti acustici passivi o una dichiarazione di un tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei valori limite previsti".

Lo scopo (ufficiale) del tutto è, naturalmente, più che apprezzabile, in via puramente teorica: "limitare il rischio di disturbo da rumore agli utenti, all'interno degli edifici e nelle condizioni di utilizzo dell'ambiente abitativo". Ma è lecito chiedersi se, specie nell'attuale momento, l'Italia abbia proprio bisogno di masse di tecnici che corrano a controllare l' "isolamento acustico di facciata normalizzato rispetto al tempo di riverberazione", il "livello sonoro di calpestio tra differenti unità immobiliari, normalizzato rispetto all'area equivalente di assorbimento acustico", il "livello sonoro equivalente degli impianti a funzionamento continuo, normalizzato rispetto al tempo di riverberazione".

Si dirà che il provvedimento creerà un lavoro (buroindotto) enorme, per i tecnici dello specifico settore. Ed è vero. Ma a misurarlo il pregio (non, quello corporativo, ma quello generale...) soccorre il famoso esempio del vetro rotto di Bastiat. Un monello (come ne scrive Henry Hazlitt, nel suo celebre "Che cos'è l'economia",

1946) scaglia un sasso contro la vetrina di un panettiere. Ci sarà lavoro per il vetraio, certo. Ma il panettiere aveva destinato i soldi che dovrà impiegare in quella riparazione, a farsi un vestito nuovo, e non se lo farà. Invece di possedere il vetro e il vestito, non avrà ora che il vetro. Se prendiamo a considerare il panettiere come elemento della società, ci accorgiamo - commenta Hazlitt - che questa società ha perso un vestito nuovo, che avrebbe potuto essere fatto: "si è quindi impoverita d'altrettanto". "Il guadagno in lavoro del vetraio - è il riassunto del grande economista - altro non è che la perdita in lavoro del sarto". La morale: nessun "lavoro" nuovo è stato creato. E questa è la regola di ogni lavoro "buroindotto", acustico o non acustico che sia. La società s'immiserisce, col lavoro "buroindotto" - più che in ogni altra fattispecie di impiego di denaro - volano carte e basta. A questo, occorre pensare: che la società - specie oggi, con la crisi che abbiamo - ha bisogno di far lavorare le aziende che producono beni reali (arricchendola), non di varare a gogò decreti che producono solo carte (e onorari professionali).

ATTENZIONE

Il provvedimento in materia di acustica era già all'esame del Consiglio dei ministri.

Dopo la polemica insorta, ne è stata rinviata l'approvazione.

PARCELLE

22,5 milioni a Fuksas

La Regione Piemonte ha (già, prima ancora dell'apertura del cantiere), corrisposto all'architetto Massimiliano Fuksas la somma di 22 milioni e mezzo di euro per il progetto del grattaciolo (un parallelepipedo di vetro) che dovrebbe ospitare gli uffici della Regione stessa. Al Presidente della Regione Cota che gli chiedeva chiarimenti da girare alla Corte dei conti, il famoso architetto ha risposto: "Ma di cosa vi lamentate? Vi ho pure fatto lo sconto".

Calatrava - dal canto suo - per il "progetto esecutivo" del ponte da lui ideato per Venezia ha ricevuto 475mila euro, più 91mila 800 di consulenza architettonica e 67mila di consulenza tecnica.

Per il Maxxi di Roma, l'«archistar» Zaha Hadid ha ricevuto 17 miliardi di lire (con costi saliti da 50 a 100 milioni di euro, e 4 anni di ritardo sulla fine lavori).

A quanto si dice (pubblica il *Giornale* del 12 agosto 2010, dal quale riprendiamo anche le altre notizie di questa rubricetta) è di 850mila euro la cifra andata all'architetto giapponese Arata Isozaki per la "pensilina" in acciaio e pietra degli Uffici di Firenze, peraltro mai realizzata.

MALABUROCRAZIA

Le case dovranno avere il «silenziatore»

Il ministero dell'Ambiente studia un decreto per stabilire la «classificazione acustica delle unità immobiliari». La norma, obbligatoria per le nuove abitazioni, ricadrà anche su quelle esistenti. Con uno spreco di denaro

di Corrado Sforza Fogliani*

ranno surrettiziamente an-

tro e il vestito, non avrà ora

PRIVACY & DECIBEL

La guerra al chiasso che sta facendo rumore

Le case col silenziatore possono attendere: congelato il decreto legislativo che impone rigide norme per l'isolamento acustico delle abitazioni italiane. Ma il tema, lanciato dal «Giornale», apre un acceso dibattito tra i pro e i contro

Massimo Restelli

motiva del 1991, chiedendo

contratti

Una soluzione di

renza del provvedimento

are a priori la «protezione

esistenti nel caso per esempio

per obbligare tutti i proprietari

per una spesa ancor

Il «no» ai collaudi acustici tocca qualche nervo scoperto

Accesso dibattito dopo l'intervento della Confedilizia e il congelamento del decreto. Le reazioni e la controparte di Sforza Fogliani su «il Giornale» di Feltri

è aperto a livello nazionale un

BREVI

La cabina telefonica resterà

Moio de' Calvi, 205 abitanti in Valbrembana, provincia di Bergamo. In paese, un'unica cabina telefonica (a monete e a schede) che la Telecom voleva rimuovere per "scarso utilizzo". Ma l'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (alla quale il Comune aveva fatto ricorso) ha deciso che la cabina deve restare.

Cremolino senza catasto, di chi è?

Il Cremlino non è accatastato. E un discendente di Ivan il Terribile ha trascinato lo Stato russo in giudizio, evidenziando che né i Romanov né i bolscevichi hanno registrato la proprietà.

La Corte di Arbitrato di Mosca ha ordinato ai burocrati russi di produrre i certificati catastali. Prossima udienza al 18 ottobre.

GIURISPRUDENZA CASA

Conduttore e vizi conosciuti o facilmente riconoscibili

Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi - ha detto la Cassazione (sent. n. 25278/09, inedita) - che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, nè il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, nè avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ., dal momento che non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso".

Portici e servitù di passaggio

Interessante decisione della Cassazione (sent. n. 24456/09, inedita) sui portici condominiali soggetti a servitù di pubblico passaggio. "In tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - la norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che pone a carico del comune la costruzione e manutenzione di pavimenti e l'illuminazione dei portici soggetti a servitù di pubblico passaggio, non impedisce che il condominio, nel cui fabbricato questi si trovino, possa autonomamente deliberare la ricostruzione di tale pavimentazione con caratteristiche migliorative rispetto a quelle esistenti e per le quali il comune medesimo è tenuto alla semplice manutenzione".

Prelazione, contratti preliminari, obblighi

"In tema di prelazione urbana, ove nel contratto preliminare di compravendita dell'immobile tra proprietario-locatore e terzo sia stato pattuito il pagamento immediato di una parte del prezzo a titolo di acconto ed il pagamento del saldo entro una precisa data, il conduttore che dichiara tempestivamente di esercitare la prelazione ha l'obbligo, a norma del quarto comma dell'art. 58 della L. n. 392/1978, di provvedere, pena la decadenza dal diritto di prelazione, al versamento dell'acconto entro i novanta giorni (trenta giorni successivi alla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione) dalla notifica della "denuntiatio" ed al pagamento del residuo prezzo entro la data, se successiva, stabilita nel predetto contratto preliminare". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 25815/09, inedita).

Recesso e necessità abitativa

"Il fatto volontario che preclude al locatore la possibilità di far valere la propria necessità abitativa come motivo di recesso è costituito soltanto dal comportamento maliziosamente preordinato a creare uno stato di necessità. Pertanto, al di fuori di tale ipotesi, il locatore può agire liberamente, ogni qual volta si presentino particolari esigenze di carattere economico o personale che appaiano, in base ad un'equa valutazione, meritevoli di protezione secondo la comune esperienza e nel normale svolgimento dei rapporti familiari, umani e giuridici. Il relativo accertamento va compiuto prescindendo dalla valutazione comparativa con le esigenze del conduttore e senza poter pretendere giustificazioni di ordine economico e sociale che limiterebbero la libertà di scelta di ogni cittadino". Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 26526/09, inedita).

Tabella millesimale, quando si può modificarla

Importante sentenza della Cassazione (n. 3001/10, inedita) sulla possibilità di modificare le tabelle millesimali condominiali. Ecco la massima della decisione: "In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condòmini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle nè gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, nè i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Gaston Leroux, *Il cuore rubato*, a cura di Tania Spagnoli, Barbès ed., pp. 150

L'autore è noto soprattutto per *Il mistero della camera gialla*, pietra miliare nella storia del romanzo poliziesco: questo sconosciuto racconto lungo, di stampo gotico, ne conferma la bravura narrativa, lo stile avvolgente, la capacità di attrarre il lettore.

J. R. Campbell e Charles Prepole, *Il Grimorio di Baker Street*, Gargoyle ed., pp. 342

È una raccolta di racconti, dovuti a una dozzina di diversi autori, incentrati su Sherlock Holmes e sul suo mondo, tenuti uniti dal tema del paranormale. Irrazionale, fantastico, inatteso, magico sono altrettanti elementi che mostrano aspetti notevolmente insoliti del grande investigatore.

Mireno Berrettini, *La Gran Bretagna e l'antifascismo italiano*, pref. di Massimo de Leonardis, Le Lettere ed., pp. X + 158

Con una vasta messe di documenti d'archivio, l'autore traccia le strategie inglesi attuate fra il 1940 e il '45 per eliminare l'Italia dalla guerra: operazioni speciali, reclutamenti presso i prigionieri italiani e gli emigrati, progetti di sovversione operativa.

Alberto Bertotto, *L'uscocco fiumano Guido Keller fra D'Annunzio e Marinetti*, Sassoscritto ed., pp. 192

La breve, ma intensa e quasi romanzesca vita di Guido Keller, asso dell'Aeronautica durante la grande guerra e animatore dell'impresa fiumana, spirito trasgressivo e combattente valoroso, insofferente di ogni disciplina, autore di gesti coraggiosi.

Francesco Cossiga con Andrea Cangini, *Fotti il potere*, Aliberti ed., pp. 304

I meccanismi della politica, non solo italiana, visti dal presidente da poco scomparso, il quale fu ai vertici di governo, Parlamento e Repubblica: con gusto smaccato per il paradosso, rievoca episodi, personaggi, momenti storici, sovente recando diretta testimonianza.

Giacomo Pacini, *Il cuore occulto del potere*, Nutrimenti ed., pp. 224

La storia dell'Ufficio affari riservati al Ministero dell'Interno, con mutamenti di nome ma identiche funzioni, dal 1919 all'84, e segnatamente dell'attività di Federico D'Amato, che a lungo ne fu a capo e venne reputato il più brillante uomo dei servizi d'informazione (ma i detrattori lo ritengono un grande vecchio dei misteri italiani).

Storia dei sistemi politici europei nel XX secolo, a cura di Giuseppe Parini, Cedam ed., pp. XII + 324

Concepito come manuale universitario, ma d'indubbia utilità per qualsiasi persona di cultura, il volume raccoglie una serie di studi che esaminano l'evoluzione dei sistemi politici nei maggiori Paesi d'Europa, armonizzando storia politica e scienza della politica, con molta attenzione ai dati elettorali.

Vita quotidiana: tessere sanitarie in scadenza

La tessera sanitaria (tessera personale che dal 2004 ha sostituito il tesserino plastificato del codice fiscale per tutti i cittadini aventi diritto alle prestazioni del servizio sanitario nazionale) vale 6 anni, salvo diversa indicazione della Regione di appartenenza. Proprio per questo, fino alla fine dell'anno sono in spedizione un gran numero di tessere per sostituire quelle in scadenza. Le nuove tessere vengono direttamente spedite agli interessati, senza che gli stessi ne facciano richiesta, di norma prima della scadenza di quelle da sostituire. Nel caso in cui non si dovesse ricevere per tempo la nuova tessera e se ne abbia urgente necessità, ci si può rivolgere alla propria Unità sanitaria locale di assistenza, che potrà rilasciare il certificato provvisorio sostitutivo della tessera sanitaria. La tessera scaduta vale comunque sempre come tessera del codice fiscale.

CATASTO OSCURO...

D'ALIA. — *Al Ministro dell'economia e delle finanze.* — Premesso che:

per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto è previsto l'utilizzo della procedura Docfa (documenti catastali fabbricati);

la procedura in questione consiste in un programma informatico realizzato dall'Agenzia del territorio, utilizzato dai professionisti per le denunce di accatastamento e di variazione dei fabbricati;

il programma in questione procede in modo automatico al classamento dell'unità immobiliare interessata, sulla base dei dati immessi dal professionista;

né i professionisti incaricati né, tantomeno, i proprietari delle unità immobiliari sono in condizione di conoscere i criteri con i quali il programma Docfa elabora i dati immessi nello stesso, traducendoli nel classamento proposto,

si chiede di sapere se, al fine di garantire la necessaria trasparenza delle procedure catastali, non si ritenga opportuno disporre che l'Agenzia del territorio renda noti i criteri attraverso i quali la procedura Docfa elabora i dati immessi nel programma, pervenendo al classamento delle unità immobiliari.

(4-03261)

I MISTERI DELLA DOCFA E DELLE UNITÀ TIPO

CIOCCHETTI. — *Al Ministro dell'economia e delle finanze.* — Per sapere — premesso che:

la normativa catastale (articolo 7, decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949) dispone che, determinato il numero delle classi in cui ciascuna categoria deve essere divisa, gli uffici catastali procedano «al riconoscimento ed alla identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese»;

la stessa normativa (articolo 9, decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949) prevede che per ciascuna zona censuaria venga compilato un quadro di qualificazione e classificazione che deve indicare le categorie riscontrate nella zona censuaria ed il numero delle

classi in cui ciascuna categoria è stata divisa, e contenere i dati di identificazione e la descrizione delle unità immobiliari scelte come tipo per ciascuna classe;

sempre ai sensi della medesima normativa, il confronto con le unità tipo ha lo scopo di consentire il classamento delle singole unità immobiliari;

il classamento delle singole unità immobiliari produce dirette conseguenze in termini di tassazione delle stesse, con riferimento a tutti i tributi fondati sulle risultanze catastali —:

se, al fine di garantire la necessaria trasparenza delle procedure catastali, non si ritenga opportuno disporre che gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio rendano note, o comunque accessibili, le unità tipo individuate per le zone censuarie di competenza.

(4-07628)

Il ritardo della legge

Il *liberal* moderno sostiene che è grazie alla legislazione introdotta dallo Stato se si è ridotto il numero delle ore lavorative, si è proibito il lavoro minorile, si è imposto un regolamento sulla sicurezza, e che è grazie alla violazione dei principi del *laissez-faire* che si è raggiunto il progresso. Ma l'evidenza dei fatti indica che la legislazione ha costantemente seguito il progresso, non lo ha preceduto.

David Friedman

Attivo il Fondo di solidarietà per i mutui per acquisto prima casa

Dal 2 settembre scorso è operativo il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa previsto dalla Finanziaria 2008. E' stato infatti pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 21.6'10, n. 132, contenente il regolamento attuativo del Fondo in questione.

Sulla base della nuova misura — per certi versi analoga a quella prevista dal Piano famiglie varato nei mesi scorsi dall'Abi e dalle Associazioni dei consumatori (cfr. *Cn* febb. '10) — le famiglie in difficoltà col pagamento delle rate del mutuo acceso per l'acquisto dell'abitazione principale potranno chiedere la sospensione del pagamento delle rate in questione per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi. Gli interessi maturati durante la sospensione del mutuo nonché i costi sostenuti dal mutuatario per eventuali onorari notarili anticipati dalla sua banca, saranno pagati dal Fondo a quest'ultima (il tutto, fino a copertura delle somme all'uopo stanziati dalla Finanziaria 2008, vale a dire 20 milioni di euro).

I requisiti e le condizioni per poter chiedere la moratoria sono reperibili sul sito internet www.dt.tesoro.it/it/doc_hp/fondomutuip.html

CORBEILLE

Pubblicità e ponteggi

“Meglio la pubblicità dei ponteggi. Il Fai protesta giustamente per i pannelli commerciali a Venezia. Ma l'intervento delle aziende è spesso decisivo per il buon esito dei restauri. E fa meno danni estetici di certe installazioni”. Così il titolo dell'articolo che Vittorio Sgarbi ha pubblicato in argomento su *il Giornale* (21.8.'10). Insomma, basta coi talebani. Un po' di buon senso non guasta.

Il riciclo degli abiti

Il riciclo degli abiti è cresciuto in Italia del 34 per cento in 4 anni (secondo un'analisi della Camera di commercio di Milano - *la Repubblica* 5.9.'10, art. di Vera Schiavazzi). “Più le cose sono vecchie, più diventano comode e familiari”, ha dal canto suo dichiarato Carlo d'Inghilterra.

Prima casa

Nuovo acquisto anche in comunione

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 86/E del 20 agosto, ha chiarito un caso particolare di due coniugi in comunione dei beni, uno dei quali è proprietario di un'abitazione come “prima casa” prima del matrimonio. Il nuovo acquisto può essere fatto ma il coniuge già proprietario non usufruirà del beneficio fiscale sulla sua quota.

PAROLE SANTE

Nelle politiche abitative occorre innovare

“Il giusto finanziamento per l'edilizia pubblica non deve esaurire la sfera d'intervento statale e regionale, ma occorre puntare anche su politiche innovative. Una parte dei finanziamenti al mattone possono essere orientati alla persona, con contributi diretti, senza la mediazione dell'operatore costruttore”.

Così, in un'intervista alla rivista dell'Anci, si è espresso Roberto Tricarico, assessore alle politiche per l'ambiente e la casa del Comune di Torino e delegato dell'associazione dei Comuni alle politiche abitative.

Lettere

Risponde
Salvatore Carrubba

Monopoli locali

In molti lo avranno scoperto a proprie spese: le tariffe comunali di acqua e rifiuti hanno subito aumenti oltre ogni previsione. I comuni con la scusa del federalismo hanno capito che gli incassi dei servizi gestiti in regime di monopolio possono diventare una vera e propria fonte di guadagni, del tutto indipendente dal servizio reso. Da questo punto di vista il federalismo rischia di nascere zoppo, senza quell'importante contromisura che si chiama referendum che consente di approvare o bocciare questi eventuali aumenti, e che è ampiamente utilizzata dove il federalismo c'è da sempre. Questo tipo di referendum è espressamente vietato in Italia e l'unica arma che hanno le vittime di questi aumenti è il voto, che può arrivare solo dopo anni.

Mauro Testa
email

Il federalismo c'entra ancora poco, perché passeranno molti mesi prima che entri in funzione. Se mai, i comuni possono fare il bello e il cattivo tempo perché godono di rendite di posizione e di monopolio cui non intendono rinunciare a nessun costo. Quanto ai referendum, i più efficaci sono quelli che si svolgono regolarmente ogni cinque anni, quando si dà il giudizio sui politici che hanno governato. Allora, se hanno preteso senza aver assicurato servizi decenti, li si può mandare a casa: non c'è spauracchio più efficace, solo che siamo capaci di farlo funzionare. ■

da 24Ore, 15.8.10

La piscina condominiale (spese, ospiti, responsabilità per incidenti)

Non sono molti i fabbricati dotati di una piscina condominiale, specie in città. Tuttavia, laddove è presente, tale impianto pone obiettivamente alcuni interrogativi. I più comuni: come devono essere ripartite le spese relative alla sua gestione e manutenzione? Gli ospiti dei condòmini hanno diritto ad accedervi? E qualora nell'impianto si verifichi un incidente, in quali casi il condominio è chiamato rispondere?

Iniziamo subito col dire che, per quanto riguarda la prima delle questioni poste, secondo la giurisprudenza non vi sono dubbi: le spese per la gestione e la manutenzione della piscina condominiale devono essere ripartite tra tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà. Ciò sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda diversamente, oppure per ragioni strutturali obiettive di conformazione dell'edificio l'impianto sia destinato a servire solo alcune e non tutte le unità immobiliari (in tal senso Cass. sent. 5179 del 29.4.'92). Dell'avviso di ripartire le spese secondo il criterio dei millesimi di proprietà è anche la dottrina (cfr. F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004).

Più dibattuto è invece il problema dell'accesso in piscina degli ospiti dei condòmini. Secondo una risalente pronuncia della giurisprudenza di merito, il diritto di invitare estranei nell'impianto in questione deve essere esercitato da ciascun condòmino in proporzione alla sua quota di comproprietà (Pretura di Roma sent. del 13.7.'89). Per la dottrina, invece, il condominio che inviti parenti, amici o conoscenti nella piscina condominiale pone in essere un uso del bene comune contrario alla sua destinazione (F. TAMBORRINO, in *op. cit.*). In verità, alla luce della recente giurisprudenza in materia di uso delle parti condominiali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 26226 del 7.12.'06) e laddove naturalmente il regolamento di condominio nulla preveda in proposito, riteniamo che la questione vada affrontata e risolta facendo corretta applicazione dell'art. 1102 c.c.: sicché potrà considerarsi, ad esempio, illegittimo il comportamento del singolo condòmino che sistematicamente conceda l'ingresso ad un gran numero di estranei in una vasca di dimensioni ridotte, ma non certo il comportamento di chi inviti saltuariamente qualche ospite, tanto più nel caso in cui la piscina condominiale sia sufficientemente capiente.

Resta da trattare, infine, della questione della responsabilità del condominio in caso di infortuni occorsi nella piscina comune. Al riguardo, la giurisprudenza si è espressa più volte: da un lato, chiarendo che in materia si applica l'art. 2051 c.c. in tema di responsabilità da cose in custodia, sicché solo la prova dell'evento fortuito (quale può essere "la condotta, impreveduta ed imprevedibile" della stessa vittima dell'incidente) vale ad escludere eventuali addebiti (si veda in tal senso, fra le altre, la recente sentenza della Cassazione n. 22807 del 28.10.'09); dall'altro lato, precisando che è comunque il condominio (avendo "l'effettivo potere materiale sulla cosa") e non l'amministratore a rispondere di eventuali incidenti avvenuti nell'impianto (Trib. pen. Ferrara: sent. 28.12.'99).

RECENSIONI

Pascal Salin, *La crisi economica: chi è il colpevole? Tutto indica l'interventismo statale*, Cidas ed., pp. 18

Polemiche pagine contro l'interpretazione corrente della crisi economica, per ristabilire la verità dei fatti indicando negli Stati e nei loro interventi all'interno del mondo economico le responsabilità reali.

Giovanni Panebianco, *Processo a un'idea*, pref. di Mario Alberighi, Brioschi ed., pp. 114

La tormentata vicenda giudiziaria, durata lustri e conclusasi con assoluzioni generali, della proposta studiata per salvare nel 1995 la Federconsorzi, ma disattesa a prezzo di costi astronomici, oltre che di incubi vissuti dagli imputati.

Louis-André Dorion, *Socrate*, Carocci ed., pp. 116

Accurata introduzione alla vita e agli insegnamenti di Socrate, distinguendo analiticamente le fonti (Aristofane, Platone, Senofonte e, ma solo in parte, Aristotele) e inserendo il pensiero socratico sia nell'evoluzione storica, sia nella riflessione soprattutto etica delle varie scuole filosofiche.

Sergio Rizzo, *La Cricca*, Rizzoli ed., pp. 266

L'Italia dei privilegi e degli abusi, oltre che dei conflitti d'interesse, dall'età risorgimentale ai giorni nostri, con molti riferimenti a fatti e personaggi, per denunciare la presenza degli affari privati nell'amministrazione pubblica e le interferenze e pressioni di singoli, soprattutto legislatori, a proprio vantaggio.

Alessandro Rivali, *La caduta di Bisanzio*, Jaca Book ed., pp. 134

Millenni di storia rievocati in versi, che scavano eventi spesso tragici e densi di sangue attraverso parole che ondeggiano tra religiosità, riflessione filosofica e osservazione della natura.

Dashiell Hammett, *Mi rifiuto di rispondere*, Archinto ed., pp. 92

Sono pubblicati i verbali degli interrogatori cui fu sottoposto il giallista Hammett (autore del *Falcone maltese*), sospetto di attività antiamericane: a quasi tutte le domande l'interrogato replicò con un rifiuto, appellandosi al testo costituzionale che consente di non rispondere se la risposta potrebbe incriminare l'interrogato.

Luigi Barzini, *Impressioni di viaggio 1900-1902*, a cura di Attilio Brilli, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 252

Una chicca per gli appassionati di storia del giornalismo: una serie di articoli del maestro Luigi Barzini sr, dalla Cina della rivolta dei boxer all'Argentina, dal Giappone alla Terrasanta, arricchiti da molti disegni originali schizzati su un taccuino dallo stesso autore.

GIURISPRUDENZA CASA

Assemblea condominiale, compiti del presidente

Cosa deve fare, e che compiti ha, il presidente di assemblea condominiale? La Cassazione (sent. n. 24132/09, inedita) lo ha spiegato. "In tema di assemblea condominiale - ecco la massima della decisione della Suprema Corte - la funzione del presidente dell'assemblea è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento (nella specie, dieci minuti), purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condòmino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione".

Piscina condominiale, caso fortuito

Precisa sentenza della Cassazione (n. 22807/09, inedita) a proposito di infortuni nella piscina condominiale. "In tema di danno causato da cose in custodia, il caso fortuito idoneo ad interrompere il nesso causale e, di conseguenza, ad escludere la responsabilità del custode, di cui all'art. 2051 cod.civ. può essere costituito - ha detto la Suprema Corte - anche dalla condotta, imprevedibile, della stessa vittima: nella specie annegata in una piscina condominiale, nella quale si era introdotta superando un cancello, al di fuori del periodo di apertura, nonostante il divieto di entrata alle persone estranee e in mancanza di autorizzazione o di assenso da parte del custode".

Indennità, prescrizione decennale

Il diritto relativo l'indennità di avviamento si prescrive in dieci anni. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 24037/09, inedita) dalla seguente massima: "L'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della L. n. 392 del 1978, non costituisce, diversamente dai canoni di locazione, una prestazione da corrispondersi periodicamente, ma un credito legato alla presenza di determinati presupposti e da estinguersi in unica soluzione, onde il relativo diritto non è soggetto al termine di prescrizione di cui all'art. 2948 n. 3 cod. civ., ma a quello ordinario decennale, previsto dall'art. 2946 cod. civ., la cui applicazione può avere luogo anche d'ufficio, posto che grava sulla parte che eccepisce la prescrizione estintiva solamente l'onere di allegare l'inerzia del titolare del diritto dedotto in giudizio e di manifestare la volontà di avvalersene, non anche di tipizzare l'eccezione secondo una delle varie ipotesi previste dalla legge, ossia di specificare a quale tra le prescrizioni, diverse per durata, intende riferirsi, spettando al giudice stabilire se, in relazione alla domanda che può conoscere nel merito e al diritto applicabile nel caso concreto, la prescrizione sia maturata".

Diniego non motivato e nuova lettera

Decisa dalla Cassazione (sent. n. 23553/09, inedita) una particolare fattispecie. Ecco la massima della decisione: "La disdetta, alla prima scadenza, di un contratto di locazione per uso non abitativo è nulla se manca dell'indicazione delle ragioni poste dal locatore a fondamento del diniego di rinnovo, con la conseguenza che la domanda di risoluzione (nelle forme del procedimento per convalida) fondata su tale disdetta priva di motivazione non può essere accolta, nemmeno nel caso in cui il locatore abbia provveduto a rinnovare la disdetta, prima dell'udienza fissata per l'eventuale convalida, con una lettera conforme alle prescrizioni di legge, la quale potrà essere, tuttavia, posta a fondamento di una successiva ed autonoma domanda giudiziale".

Locatore e molestie di fatto

Sentenza della Cassazione (n. 1693/10, inedita) sulle molestie di fatto. "In tema di locazione - ha detto la Suprema Corte - l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. esclude che il locatore sia tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, facendo salva la facoltà del conduttore di agire contro i terzi in nome proprio, senza impedire, tuttavia, al proprietario locatore di agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti; ne discende che, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi un'infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il locatore gode di un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno".

Attività originaria e prelazione

"Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 38 L. 27 luglio 1978, n. 392 rileva la destinazione effettiva dell'immobile locato, ove lo stesso venga successivamente utilizzato per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e non quella diversa originariamente pattuita, ove il proprietario non abbia tempestivamente esperito a norma dell'art. 80 della L. n. 392 del 1978 l'azione di risoluzione del contratto a seguito del mutamento di uso da parte del conduttore, posto che il mancato esercizio di detta azione di risoluzione deve essere interpretato come implicito consenso al mutamento d'uso". Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 699/10, inedita), ulteriormente stabilendo che "ne consegue che il conduttore che si voglia avvalere della facoltà di prelazione è tenuto a provare, oltre all'intervenuto mutamento della destinazione, l'avvenuta decorrenza del termine a disposizione del locatore per proporre l'azione di risoluzione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CROAZIA, case agli italiani

L'Alta Corte croata ha convalidato la decisione del 2008 di un tribunale amministrativo secondo la quale una palazzina del centro di Zagabria dovrà tornare alla sua antica proprietaria, Zlata Ebenspanger, una donna ebrea di origini croate, ma cittadina brasiliana.

Una svolta. Finora le leggi di denazionalizzazione, approvate dalle nuove repubbliche indipendenti dopo la dissoluzione della Jugoslavia del Maresciallo Tito, non avevano - hanno scritto Francesco Moscatelli e Paolo Stefanini su *La stampa* (22. 8.'10) - mai esteso agli stranieri (e quindi anche agli italiani) il diritto alla restituzione delle proprietà confiscate. I croati potevano riavere i beni (o un indennizzo), gli stranieri no. "Come se la proprietà privata dipendesse dalle varie cittadinanze", commenta un soddisfatto Furio Radin, presidente dell'Unione Italiana e deputato al parlamento croato (un seggio è riservato alla minoranza): "Aspettavamo da anni una sentenza del genere. Pochi credevano in un verdetto favorevole. Sembra invece che lo Stato di diritto abbia funzionato".

Dall'indipendenza della Croazia, nel 1991, sono 4.211 i cittadini stranieri che hanno avviato al Ministero della Giustizia di Zagabria l'iter per la restituzione dei beni espropriati dopo il 1945. In testa gli italiani (1.034), seguiti da austriaci (676), israeliani (175) e tedeschi (143).

Piano casa

Anche la Sicilia e la Calabria hanno approvato il Piano casa. Tutte le Regioni hanno così attuato l'intesa tra Stato ed enti locali del 1° aprile 2009 per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia. Fa (costante) eccezione la Provincia autonoma di Trento che ha deciso di non adottare alcun Piano (cfr. *Cn* genn.'10).

Giova ricordare, comunque, che in Calabria una legge sul Piano casa già esisteva (la n. 5 del 2010): questa, però, si limitava solo ad un differimento dei termini per la concreta attuazione della predetta intesa e per questo, fra l'altro, era stata impugnata dinanzi alla Corte costituzionale dal Consiglio dei ministri (cfr. *Cn* apr. '10).

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti. Non, la carta patinata

I debiti dei Comuni alle stelle 62 miliardi, 1.100 euro a testa

Corte dei Conti: poco sostenibili. Timori per Regioni e Province

da la Repubblica, 7.8.'10

Commento

La ripresa non ci sarà senza l'aliquota unica

ANTONIO MARTINO

■ ■ ■ «La riduzione delle aliquote d'imposta mette in moto un processo che produce benefici per tutti, determinati dall'impiego di risorse che resterebbero altrimenti inutilizzati – lavoratori disoccupati, aziende agricole e imprese industriali prive di mercato. Malgrado ciò, molti contribuenti sembrano propensi a negare alla nazione i vantaggi dello sgravio fiscale perché non credono alla ragionevolezza finanziaria di una riduzione di imposte quando il bilancio federale è in deficit. Voglio dire chiaro e tondo perché, nell'economia di oggi, la prudenza e la responsabilità finanziaria richiedono un taglio delle aliquote anche se temporaneamente causa di un aumento del disavanzo – perché ridurre le aliquote è il modo migliore di spianare la strada ad aumenti di reddito».

Reagan? Thatcher? No: John F. Kennedy, gennaio 1963! Kennedy aveva ragione e non era né il primo né l'ultimo a pensarla così.

A partire dal 1978 gli Stati Uniti hanno ridotto l'aliquota massima sul reddito delle persone fisiche dal 50% al 35%, quella sui guadagni in conto capitale dal 50% al 15%

e quella sui dividendi dal 70% al 15%. Da allora il gettito erariale dall'uno per cento più ricco dei contribuenti è salito dall'uno e mezzo per cento del Pil nel 1978 al 3,3% nel 2007. Contemporaneamente, il carico fiscale gravante sul 95% meno ricco dei contribuenti è sceso dal 5,4% al 3,2% del Pil.

Carico fiscale

Questi dati, richiamati da Arthur Laffer in un editoriale del Wall Street Journal (3 agosto), non sono affatto sorprendenti. Il conato giustizialista di "far piangere i ricchi" aumentando le aliquote a loro carico fa invariabilmente diminuire la percentuale di reddito assorbita dal fisco. I ricchi hanno mille modi per evitare di sopportare aliquote che reputano eccessive; in questo sono molto più bravi dei contribuenti meno fortunati (anche perché hanno più da perdere).

Si rivolgono ad avvocati e consulenti tributari e riescono a modificare il luogo, il tempo e le modalità del reddito da sottoporre a tassazione, cambiandone anche l'entità e la composizione.

Il senatore del Massachu-

setts John Kerry, già candidato democratico alla presidenza degli Usa e campione della crociata per tassare i ricchi, avendo acquistato uno yacht da sette milioni di dollari, non lo ha registrato nel suo stato ma nel vicino Rhode Island. Così facendo, ha risparmiato 487.500 dollari di imposta statale sulle vendite e un'accisa annua di 70.000.

I furbetti

Il senatore dell'Ohio Howard Metzenbaum, acceso fautore dell'imposta di successione, sentendosi prossimo alla fine, ha spostato la sua residenza in Florida, dove quell'imposta non esiste. Conclude Laffer: «I contribuenti gravati dalle aliquote più alte, anche se di estrema sinistra, sono molto più sensibili al livello delle aliquote di quanto siano gli altri».

La riduzione dell'aliquota massima sul reddito delle persone fisiche effettuata da Kennedy, dal 91% al 70%, portò il gettito proveniente dall'uno per cento più ricco dei contribuenti dall'1,3% del 1960 all'1,9% nel 1968.

I tagli alle aliquote degli anni Venti (dal 73% del 1921

al 25% del 1928) fecero passare il carico gravante sull'uno per cento più ricco dallo 0,6% all'1%.

L'idea non è solo americana. In Italia era stata sostenuta da Alberto de Stefani negli anni Venti e da Luigi Einaudi nel secondo dopoguerra. E' stata applicata con successo in un gran numero di Paesi, specie quelli che hanno adottato la flat tax, l'aliquota unica. Poche proposte di politica economica sono corroborate dal numero di riscontri di cui gode questa.

Non si può negare l'evidenza: alte aliquote d'imposta non fanno pagare i ricchi più ma meno e producono proprio quella miseria e quella disoccupazione che dicono di volere curare. Kennedy non era "di destra", Einaudi e de Stefani non erano di sinistra: possibile che questa ovvietà, suffragata da una mole impressionante di conferme storiche, continui ad essere ignorata sia dalla sinistra sia dal centro-destra nel nostro Paese?

C'è solo da sperare che Silvio Berlusconi, che è da sempre consapevole del problema, riesca a far accettare al governo una riforma che non è più rinviabile.

da Libero, 7.8.'10

Tasse? La gara è a inventarne di nuove...

«La bestia è tornata a banchettare, direbbe Ronald Reagan». Così inizia un articolo di Daniele Taino (Corsera 1.9.2010) nel quale si ricorda che per quasi tre decenni – dopo Reagan e la Thatcher – la riduzione del prelievo fiscale sui cittadini e sulle imprese è stato un cardine delle politiche dichiarate dai governi occidentali.

«Ora, si torna all'antico», continua Taino, a motivazione dell'indebitamento che i governi hanno accumulato per rispondere alla crisi e citando quanto sta avvenendo in Francia, Germania, Gran Bretagna e Stati Uniti.

«I Paesi emergenti – conclude l'articolista del Corriere –, dove il livello della tassazione è generalmente molto più basso (che nei Paesi citati, oltre che in Italia: quest'ultima non ha neppure dovuto sostenere il sistema bancario, com'è noto – n.d.r.) e che hanno subito meno la crisi, continuano invece a non fare ingrassare la bestia. Che ci sia un legame con il fatto che crescono molto di più?»

Fisco all'italiana Più tasse, meno servizi

Su ciascun italiano grava un peso tributario annuo (composto dalle sole tasse, imposte e tributi) che è più alto di quello che grava sui vicini europei. In Italia le tasse annue sono pari a 7.359 euro, in Germania questa quota pro-capite si ferma a 6.919 euro. Tra i principali Paesi di Eurolandia, solo la Francia fa peggio, dicono i dati del Centro studi degli Artigiani di Mestre, ma si tratta di una situazione relativa, perché i transalpini versano una media di 7.438 euro di tasse allo Stato ma vengono "ricompensati" con una spesa sociale pro-capite pari a 10.776 euro. Che per i tedeschi si attesta, invece, a 9.171 euro l'anno. Mentre agli italiani vanno, appunto, 8.023 euro.

Ne ha riferito Sandra Riccio in un articolo su *La stampa* (22.8.'10) nel quale si è anche sottolineato che, sempre a parere del citato Centro studi, «tasse così elevate nel nostro Paese sono la conseguenza di una spesa pubblica eccessiva».

In vigore le nuove modalità di registrazione dei contratti di locazione

Affitti, il catasto è d'obbligo Moduli sul sito Confedilizia. Sanzioni per chi evade

da ItaliaOggi, 7.7.'10

Dal 2011, nuovi incentivi col "conto energia" per gli impianti fotovoltaici

L'energia solare dà luogo alle tecnologie del solare fotovoltaico, termico e termodinamico. I raggi del sole, irraggiando i pannelli fotovoltaici producono energia elettrica, irraggiando i pannelli solari producono acqua calda per usi sanitari ed irraggiando i pannelli a specchio (che li riflettono su un fluido termovettore) producono ancora energia elettrica. La tecnologia fotovoltaica è quella che sta determinando più interesse per le opportunità che offre ai proprietari di edifici; è anche quella che più affascina in quanto converte direttamente l'irradiazione solare in energia elettrica. Quando i raggi solari colpiscono i pannelli fotovoltaici, gli elettroni cominciano a "muoversi" generando energia elettrica in seguito ad assorbimento della radiazione elettromagnetica.

Il Ministero dello sviluppo economico, con il d.m. 6.8.2010, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, ha previsto i nuovi incentivi per la produzione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici. L'incentivo, beninteso, non cambierà per gli impianti entrati in esercizio quest'anno e per chi, completati i lavori entro fine anno, dovrà attendere anche i primi sei mesi dell'anno prossimo per completare l'allacciamento alla rete. Il terzo conto energia varrà solamente per impianti costruiti a partire dall'anno venturo.

Il nuovo decreto, da un lato prende atto dell'evoluzione intervenuta nella tecnologia fotovoltaica dopo l'entrata in vigore del d.m. 19.2.2007 (denominato "nuovo" o "secondo" conto energia) e, dall'altro, intende valorizzare (e premiare ulteriormente) gli interventi che realmente promuoveranno l'integrazione architettonica del fotovoltaico, l'innovazione tecnologica e lo sviluppo di tecnologie innovative, per orientare lo sviluppo degli impianti verso applicazioni sempre più promettenti e che consentano minor utilizzo del territorio.

Saranno previsti i seguenti tipi di impianto: a) impianto solare fotovoltaico (tradizionale) a terra o su edifici; b) impianto integrato con caratteristiche innovative (con utilizzo di moduli e componenti speciali, sviluppati specificamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici, secondo una guida che il Gse predisporrà entro il 1° gennaio 2011); c) impianto a concentrazione, in cui la luce solare è concentrata, tramite sistemi ottici, su celle fotovoltaiche (finora escluso dagli incentivi) ma riservato a persone giuridiche e soggetti pubblici; d) impianto con innovazione tecnologica (che utilizza moduli e componenti caratterizzati da significative innovazioni tecnologiche).

Eccetto gli impianti del tipo c),

gli incentivi del conto energia saranno riconosciuti anche a persone fisiche e condomini e ciò costituirà una buona opportunità per i proprietari di casa. L'obiettivo nazionale di potenza nominale fotovoltaica cumulata da installare è stabilito in 8.000 MW entro il 2020. E' stato mantenuto il regime di scambio sul posto per gli impianti di potenza non superiore a 20 kW.

In conseguenza dei diminuiti costi degli impianti, sono stati limitati gli incentivi, che rimangono però i più interessanti d'Europa ed attraggono perciò investimenti stranieri. L'incentivo riconosciuto agli impianti fotovoltaici su edifici, di potenza compresa tra 1 e 3 kW (la più diffusa per esigenze familiari) che entreranno in esercizio dopo il 31.12.2010, sarà di 0,402 Euro/kWh, mentre sarà di 0,391 Euro/kWh per impianti entrati in esercizio dopo il 30.04.2011 (ed entro il 31.08.2011) e di 0,380 Euro/kWh per impianti entrati in esercizio dopo il 31.08.2011 (ed entro il 31.12.2011). Gli

impianti che entreranno in esercizio nel 2012 e 2013 avranno diritto alla tariffa di 0,380 Euro/kWh decurtata del 6% all'anno, con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale. Tariffe superiori sono previste per gli impianti dei tipi b) e d) ed (ulteriori) maggiorazioni fino al 30% sono previste per impianti fotovoltaici abbinati ad un uso efficiente dell'energia da dimostrarsi però mediante certificazione energetica dell'edificio (o unità immobiliare) per attestare l'avvenuta esecuzione degli interventi e l'ottenimento della riduzione del fabbisogno di energia.

Gli incentivi saranno riconosciuti per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto e saranno costanti in moneta corrente per tutto il periodo di incentivazione. In aggiunta, in caso di scambio sul posto, c'è poi il risparmio in bolletta poiché non si paga l'elettricità consumata (fino alla quantità prodotta).

"COMMUNARE", parola discussa

"Comminare" (dal latino *comminari*, minacciare) significa – appunto – minacciare (non, infliggere). Il giudice, l'arbitro, la Finanza ecc. applicano, infliggono, irrogano, la sanzione. E' la legge che commina, cioè minaccia, prevede, stabilisce una certa sanzione per una determinata fattispecie.

E' sempre stato così, e così ha fatto notare un lettore del *Corriere della sera* (25.5.'10). Ma l'estensione attualmente in uso del significato del verbo in questione è accolta nel *Grande Dizionario Italiano dell'Uso* di Tullio De Mauro (Torino, Utet, 1999-2000) ed è stata sostanzialmente avallata da Bice Mortara Garavelli, che ha fatto notare (*La Crusca per voi*, n. 32/2006) che "la storia delle parole insegna che non sono pochi i casi in cui l'uso – un uso via via consolidato – ha attribuito agli elementi del lessico sensi che contrastano con l'etimologia".

ASSEMBLEA CONDOMINIALE, IL VERBALE VA FATTO COSÌ

Come si verifica l'esito negativo della prima convocazione e a chi spetta la prova che tutti i condòmini sono stati convocati

In tema di assemblea condominiale, 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 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. (1)

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. La prova gravante sul condòmino può anche essere fornita tramite presunzioni e, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condòmini intervenuti, che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condòmini non intervenuti. (1)

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., 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. (1)

(1) Corte di cassazione, sentenza n. 24152 del 15.11.'09, disponibile nel suo testo integrale sul sito Internet della Confedilizia e in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Festività soppresse

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da fabbricati Confedilizia-Cgil/Cisl/UIL e l'Accordo del 30.6.'88 (ancora vigente) hanno regolato – anche da un punto di vista economico – il lavoro svolto in occasione delle festività soppresse dalla legge n. 54 del 1977 e dal d.p.r. n. 792 del 1985. In merito, viene stabilito che al lavoratore chiamato a prestare servizio in una delle quattro giornate non più festive agli effetti civili (S. Giuseppe, *Corpus domini*, Ascensione e SS. Pietro e Paolo), spetti – oltre al trattamento economico mensile – la normale paga in denaro (1/26 della retribuzione) senza alcuna maggiorazione per il servizio prestato in tali giornate; in alternativa è possibile il godimento di un corrispondente riposo compensativo, eventualmente aggiunto alle giornate di ferie. Nell'Accordo del 30.6.'88, le Parti sociali hanno anche specificato che – in conformità con quanto previsto dal d.p.r. n. 792 del 1985 – per la città di Roma il giorno dei SS. Pietro e Paolo è considerato festivo.

Le giornate del 4 novembre e – per il periodo per il quale è durata la sua abolizione – anche quella del 2 giugno (ripristinata come festività nazionale dal 2001) sono escluse dal trattamento normativo ed economico di cui sopra in quanto sono state compensate con una diminuzione dell'orario di lavoro.

Antenna televisiva centralizzata, quale maggioranza?

Quale maggioranza occorre per deliberare, in ambito condominiale, l'installazione di un'antenna televisiva centralizzata?

Per rispondere al quesito, bisogna preliminarmente distinguere tra antenne tradizionali e antenne satellitari (le c.d. paraboliche). Benché, infatti, l'installazione tanto delle prime quanto delle seconde possa senz'altro farsi rientrare nell'ambito delle innovazioni (in tal senso, fra gli altri, AA. VV., *Trattato del condominio*, 2008), non può trascurarsi il fatto che per le antenne satellitari il legislatore ha previsto un'apposita disciplina – contenuta nell'art. 2-bis, comma 13, d.l. n. 5 del 23.1.01 (così come convertito in legge) – in base alla quale le opere finalizzate alla realizzazione di questo particolare tipo di impianti sono “innovazioni necessarie”, per la cui approvazione si applica l'art. 1136, terzo comma, c.c..

Da questa diversa regolamentazione discende, pertanto, che per deliberare l'installazione di un'antenna centralizzata tradizionale è necessaria la maggioranza stabilita, in tema di innovazione, dal combinato disposto degli artt. 1120 e 1136, quinto comma, c.c. e quindi, in seconda convocazione, un *quorum* (sia costitutivo sia deliberativo) pari alla maggioranza dei partecipanti al condominio e ai due terzi del valore dell'edificio; mentre per approvare l'installazione di un'antenna centralizzata satellitare è sufficiente, in seconda convocazione, un *quorum* (sia costitutivo sia deliberativo) ben più ridotto, pari ad un terzo dei partecipanti al condominio e ad almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ciò detto, occorre altresì osservare, in argomento, che l'installazione delle antenne televisive centralizzate pone anche il diverso problema della partecipazione alla spesa dei condòmini dissenzienti.

I dubbi non riguardano, però, gli impianti tradizionali, per i quali è pacifica l'applicazione dell'art. 1121 c.c. e, in particolare, del suo primo comma, secondo cui – com'è noto – “qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa”. Le perplessità nascono piuttosto con riferimento agli impianti satellitari che – come abbiamo detto – il citato art. 2-bis, comma 13, definisce come “innovazioni necessarie”, e quindi come innovazioni che certamente non sono qualificabili come “voluttuarie”.

Secondo alcuni commentatori, infatti, tale definizione va letta nel

senso che alla spesa di cui trattasi sono tenuti a partecipare tutti condòmini, dissenzienti inclusi (cfr., fra gli altri, R. TRIOLA, *Il condominio*, 2007); secondo altri interpreti, invece, tale definizione non esclude l'applicabilità dell'art. 1121 c.c. allorché l'installazione delle antenne in questione risulti comunque “gravosa” in relazione alla fattispecie concreta (V. CUFFARO, *Installazione di antenne paraboliche o satellitari ad utilizzazione collettiva dei condòmini e maggioranza assembleare necessaria per deliberare*, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 503).

In assenza – che risulti – di pronunce della Cassazione che abbiano affrontato tale specifica questione, riteniamo che quest'ultimo sia l'indirizzo senz'altro da preferire: non solo perché così interpretata la previsione in parola si inserirebbe armonicamente nelle regole che sovrintendono la formazione della volontà condominiale, ma anche perché in tal modo le esigenze del singolo proprietario potrebbero continuare a

trovare ragionevole considerazione.

Da ultimo, sempre in tema di impianti televisivi centralizzati (tradizionali e satellitari), c'è da accennare – per completezza – al criterio da adottare per ripartire le relative spese di installazione, ripartizione e manutenzione. Al di là, infatti, del problema, appena esaminato, di chi debba partecipare alla spesa, c'è anche da risolvere la questione di come questa spesa, una volta deliberata, vada suddivisa. Al riguardo, tuttavia, non ci sono dubbi: tanto la giurisprudenza quanto la dottrina sono concordi nel ritenere che, trattandosi di impianti destinati a servire i condòmini in identica misura, la ripartizione debba avvenire per quote uguali. Ciò – beninteso – sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda diversamente (cfr. Cass., sent. n. 2916 del 2.8.69 e, in dottrina, fra gli altri, F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004, e AA. VV., in *op. cit.*).

“Fermati, ladro!”

Se io grido «Fermati, ladro!» a un borsaiolo che sta fuggendo con il mio portafogli, i passanti possono venire in mio aiuto o meno, ma tutti riconosceranno che la mia reazione è più che lecita. Se io grido «Fermati ladro!» a un impiegato del fisco che esce da casa mia dopo avermi informato che il mio conto in banca è stato congelato; i miei vicini penseranno che sono diventato matto. Oggettivamente, il fisco compie la stessa azione del ladro. Confisca le mie risorse senza il mio permesso. È vero che si ritiene che lo Stato mi fornisca servizi in cambio del mio tributo fiscale, ma esso si ostina a prendere i miei tributi, senza domandarsi se io desidero o no i suoi servizi. È difficile decidere se si tratta di rapina o di estorsione. In entrambi i casi, se l'azione venisse compiuta da un privato, tutti saremmo d'accordo nel definirla un crimine.

David Friedman

Iva e tariffa rifiuti

Come riferito su *Confedilizia notizie* di luglio, il decreto-legge contenente la manovra economica ha previsto – con una norma confermata in sede di conversione – che la tariffa rifiuti non abbia natura tributaria. Ciò che comporta l'applicabilità dell'Iva sulle somme dovute a tale titolo.

Al proposito, deve tuttavia precisarsi che la norma approvata fa riferimento alla tariffa integrata ambientale di cui all'art. 258 del d.lgs. 152/06 (non ancora compiutamente operativa) e non alla tariffa di igiene ambientale di cui all'art. 49 del d.lgs. 22/97, sulla quale si era pronunciata la Corte costituzionale decretando l'inapplicabilità alla stessa dell'Iva.

Conseguenza di quanto sopra – in attesa di eventuali sviluppi della vicenda, di cui si riferirà su *Confedilizia notizie* – deve ritenersi essere la perdurante illegittimità dell'applicazione dell'Iva alla tariffa di igiene ambientale, di generale applicazione da parte dei Comuni che hanno abbandonato la tassa.

Dalla relazione 2010 del Governatore Draghi

Il Pil, le aziende

Nel biennio 2008-09 il PIL è sceso in Italia di 6 punti e mezzo, quasi metà di tutta la crescita che si era avuta nei dieci anni precedenti. Il reddito reale delle famiglie si è ridotto del 3,4 per cento, i loro consumi del 2,5. Le esportazioni sono cadute del 22 per cento. L'incertezza dilagante e il deteriorarsi delle prospettive della domanda hanno indotto le imprese a ridurre gli investimenti, scesi del 16 per cento. L'incidenza della Cassa integrazione guadagni sulle ore lavorate nell'industria è salita al 12 per cento alla fine del 2009. L'occupazione è diminuita dell'1,4 per cento; il numero di ore lavorate del 3,7.

I fallimenti d'impresa sono stati 9.400 nel 2009, un quarto in più rispetto all'anno precedente. Stanno soffrendo soprattutto le imprese più piccole, spesso dipendenti da rapporti di subfornitura. Le aziende che avevano avviato processi di ristrutturazione prima della crisi hanno retto meglio l'urto; oggi presentano le prospettive migliori; secondo l'indagine periodica della Banca d'Italia, esse prevedono per il 2010 un aumento del fatturato superiore di 3 punti a quello di imprese simili non ristrutturate. Tra le imprese industriali con 50 e più addetti che hanno investito in ricerca e sviluppo nel triennio precedente la crisi, l'aumento previsto del fatturato è di oltre il 6 per cento.

La produttività in Italia

Nei dieci anni precedenti la crisi, la produttività di un'ora lavorata è salita del 3 per cento in Italia, del 14 nell'area dell'euro. Negli stessi anni l'economia italiana è cresciuta del 15 per cento, contro il 25 dei paesi dell'area. Il tasso di occupazione degli italiani resta basso, 57 per cento nel 2009, 7 punti meno che nell'area; il divario è più ampio per i giovani e raggiunge 12 punti per le donne.

Informazioni chiare e confrontabili

Le regole di bilancio non bastano a garantire l'uso efficiente delle risorse. Occorrono informazioni chiare e confrontabili sulla qualità dei servizi erogati dai diversi enti, che consentano alle singole amministrazioni di individuare i punti di debolezza del proprio sistema, ai cittadini di valutare l'azione degli amministratori, allo Stato di applicare meccanismi sanzionatori, incluso il potere di sostituirsi nella gestione agli enti che non garantiscano i livelli essenziali delle prestazioni. Costi e risultati variano ampiamente tra enti che prestano gli stessi servizi; indicano cospicui margini di miglioramento.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

«Fido» in condominio? Prontuario contro le liti

Il «tribunale» degli animali (servizio gratuito di consulenza legale promosso dall'Associazione italiana difesa animali ed ambiente), insieme ad Aidaa-Associazione italiana per la difesa di animali e ambiente, ha predisposto un prontuario per ridurre la rissosità in condominio causata dalla presenza di cani. È fatto di regole semplici, che possono addirittura apparire ovvie, e che nasce dall'esperienza dei cinque anni di attività dello «portello animali» citato, dalle decine di migliaia di consulenze fornite in merito alla civile convivenza ed alle esigenze degli animali che vivono in condominio.

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

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 24.7.10

Impianto di videosorveglianza installato in un'area condominiale da parte di un singolo condomino

Tribunale di Nola - 3 febbraio 2009 (Ord.) - Giudice est. Scermino

Il singolo condomino non ha diritto di installare nella sua proprietà esclusiva un impianto di videosorveglianza che riprenda aree comuni dell'edificio a meno che tale sistema sia necessario e proporzionato per la tutela della sicurezza.

Tribunale di Firenze

Sez. II, 1° aprile 2009 - Est. Florio - F.R. c. K.K.

I contratti di locazione dei quali l'art. 1, comma 346, della legge finanziaria 2005 sancisce la nullità quale conseguenza della omessa registrazione sono da ritenersi sottoposti a condizione sospensiva sino all'esecuzione della registrazione e, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata di tale disposizione alla luce di quanto disposto dall'art. 10, comma 3, della L. n. 212/2000 (c.d. Statuto del contribuente), il pagamento tardivo dell'imposta di registro determina effetti retroattivi al momento della conclusione del negozio (1).

(1) L'estensore, che si segnala per l'innovativo riferimento all'art. 10, comma 3, dello Statuto del contribuente, aderisce all'interpretazione che considera la registrazione quale condizione di efficacia del contratto e non ragione di validità *ab origine* del contratto (come tale non sanabile). Di contrario avviso, cfr. Trib. Napoli 19 ottobre 2009, in Arch. Loc. 2010, 412.

Il testo della sentenza è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

CONSORZI DI BONIFICA

Quando il Consorzio non vuole risarcire

A seguito di allagamenti avvenuti a Castelvetro Piacentino, alcune aziende danneggiate hanno avviato azioni legali verso il Consorzio di bonifica, che aveva negato i richiesti risarcimenti. I danni, a causa dell'esondazione di un canale, ammontano a decine di migliaia di euro, avendo causato gravi inconvenienti a un circolo sportivo, a un allevamento di fagiani (cinquemila animali morti) e a un centro di addestramento cinofilo.

Assicuratori europei: rendere obbligatoria la polizza anticalamità

Si registra un nuovo tentativo d'imporre la polizza obbligatoria anticalamità, un balzello la cui introduzione è sempre stata impedita dalla vigilanza costante della Confedilizia. L'assalto proviene da chi ne trarrebbe diretto e dovizioso vantaggio. Infatti l'Unione europea assicuratori è intervenuta su alcuni ministri e sui gruppi parlamentari, per proporre l'obbligatorietà della polizza globale fabbricati con estensione al terremoto e alluvione.

CONSORZI DI BONIFICA

Competenza regionale per l'assessorato al Territorio

In Lombardia il presidente della Giunta regionale ha spostato la competenza, in tema di Consorzi di bonifica, dall'assessorato all'Agricoltura a quello al Territorio. Se i Consorzi fossero rimasti all'interno della loro funzione storica, avrebbe certo fondamento che la competenza regionale spettasse all'assessorato all'Agricoltura. Poiché, invece, pretendono di estendere le loro competenze e intendono applicare i contributi anche alle categorie extragricole (sovente indipendentemente dal beneficio da queste ricevuto), diventa consequenziale che la competenza si sposti. Anche se non capita quasi mai, con palese incongruenza.

Milano: case popolari illegalità diffusa

Non ci sarebbe bisogno di edificare altre case popolari, come pure si vuol fare ricorrendo con i più svariati provvedimenti e piani: basterebbe una gestione del comparto che rispettasse la legge. Il caso di Milano (metropoli del Nord, quindi, non una città in zona mafiosa o camorristica) è sintomatico. Secondo un ampio servizio giornalistico (*la Repubblica*, 1° 7.10), su 92.964 alloggi del Comune e dell'Aler (ex Iacp), ben 4.407 sono occupati abusivamente. La magistratura ha al vaglio 662 procedimenti.

Energia elettrica dalle acque reflue domestiche

La continua ricerca di fonti energetiche alternative ed eco-sostenibili spinge verso nuove frontiere. Uno studente di design industriale della britannica Leicester De Montfort University (Tom Broadbent), ha ideato un modo intelligente ed utile per generare corrente dalle acque di scarico domestiche.

In media in un anno una persona, attraverso l'utilizzo della doccia, del lavandino e dello scarico del water, produce oltre 7.000 litri di acque reflue. Miliardi di litri d'acqua consumati ed inutilizzati. L'idea del giovane inglese consiste nel convogliare nel dispositivo Hydro-Power le acque reflue degli edifici, generando energia elettrica. L'acqua di scarto, colpendo quattro pale collegate ad una turbina, mette in moto un generatore elettrico che redistribuisce l'energia prodotta nell'edificio stesso. Con questo sistema - non appena il brevetto verrà acquisito per la produzione - negli immobili di almeno sette piani si potranno risparmiare fino a 1.415 dollari l'anno sulla bolletta elettrica. L'energia prodotta potrebbe essere riutilizzata per alimentare i sistemi di raffreddamento/riscaldamento dell'edificio, per attivare gli ascensori o per l'impianto d'illuminazione dell'immobile stesso.

Vita quotidiana: più costoso il passaporto

Il decreto interministeriale 20.5.'10 ha determinato in 42,50 euro il costo del nuovo passaporto ordinario elettronico. Tale importo - che copre "le spese necessarie per la produzione e spedizione del documento nonché per la manutenzione necessaria all'espletamento dei servizi connessi" - è posto a carico dei richiedenti ed è riscosso all'atto della presentazione della richiesta del passaporto mediante versamento sul conto corrente postale n. 67422808 intestato al Ministero dell'economia e delle finanze-Dipartimento del tesoro, con causale "importo per il rilascio del passaporto elettronico". Detto costo si aggiunge alla tassa governativa di 40,29 da corrispondere, nella normalità dei casi, con l'acquisto dell'apposito contrassegno telematico.

Ristrutturazioni low cost

Anche il settore delle ristrutturazioni edilizie è stato investito direttamente dalla crisi economica che ha colpito il Paese. Per far fronte alla contrazione della domanda, è nato quindi un progetto - denominato Ristrutturazioni low cost - finalizzato alla realizzazione di lavori con abbattimento dei costi.

Il progetto è attualmente attivo nelle principali province del Nord/Ovest d'Italia e riguarda essenzialmente le ristrutturazioni ordinarie.

Per maggiori informazioni: www.ristrutturazionilowcost.it.

Un-Habitat all'esposizione universale di Shanghai

Il Ministero cinese per l'edilizia urbana e rurale ha deciso di ospitare, all'Esposizione universale 2010 di Shanghai, una sessione promossa da Un-Habitat, l'agenzia dell'Onu per gli insediamenti umani. Oltre 70 milioni di persone, provenienti da 200 Paesi, nonché rappresentanze di 50 organizzazioni internazionali, potranno partecipare alla sessione, organizzata presso il padiglione delle Nazioni Unite, e dedicata quest'anno al problema del vivere negli agglomerati urbani nel XXI secolo. Verranno illustrate le nuove idee che sono state sviluppate per migliorare il vivere urbano e i casi di studio messi in atto in varie città del mondo. Particolare attenzione sarà inoltre dedicata alla riduzione dell'inquinamento dovuto al consumo di combustibile ed agli sprechi.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Via il «valore normale» L'Agenzia delle entrate ora entra nel merito

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

Con le norme abrogate, il legislatore fiscale aveva introdotto una presunzione legale relativa di corrispondenza del corrispettivo negoziale al valore normale del bene. Espressione che, con provvedimento dell'Agenzia delle entrate, era stata fatta coincidere con i valori dell'Osservatorio sui valori immobiliari dell'Agenzia del territorio (Omi). Nella circolare n. 18/E del 14.4.'10, l'Agenzia delle entrate si pone il problema degli effetti di tale abrogazione, esprimendo l'avviso che essa si applichi sin dall'introduzione delle norme abrogate. Venuta meno la presunzione legale relativa a favore dell'ufficio, lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili rispetto al valore normale torna a costituire elemento presuntivo semplice. Gli uffici dovranno, pertanto, valutare, con riferimento alle controversie pendenti, se le motivazioni degli accertamenti impugnati si dimostrino comunque adeguate o se, invece, all'aluce dell'intervenuta modifica normativa, si rivelino insufficienti così da richiedere l'abbandono del contenzioso in corso, tenuto conto dello stato e grado del giudizio.

In altri termini, precisa l'Agenzia, «gli uffici coltiveranno il contenzioso qualora, in sede di controllo, l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei a integrare la prova della pretesa (quali, a titolo meramente esemplificativo, il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile).

Nel riesaminare le controversie pendenti, quindi, gli uffici dovranno valorizzare la presenza di tali ulteriori elementi presuntivi, i quali, tra loro associati, siano idonei a sostenere la pretesa tributaria in fase contenziosa, tenuto conto, altresì, delle ragioni rappresentate dal contribuente».

*Presidente Confedilizia

RECENSIONI

Giovanni Fasanella, Giovanni Pellegrino, *Il morbo giustizialista*, Marsilio, pp. 124

Un'aperta denuncia dei malanni causati dal giustizialismo, passando da Tangentopoli al "partito delle Procure", dalle azioni corporative dei giudici alle posizioni del mondo politico, con alcune proposte finali per rimediare ai troppi malanni.

Diogene di Sinope, *Filosofia del cane*, a cura di Andrea L. Carbone, :duepunti ed., pp. 108

La figura del filosofo cinico Diogene attraverso le antiche testimonianze, ricche di aneddoti (celebre l'invito rivolto ad Alessandro Magno perché gli togliessa il sole) e di abili giochi di parole, ma altresì di riflessioni etiche e di polemiche, soprattutto contro Platone.

Il liberalismo delle regole, a cura di Francesco Forte e Flavio Felice, Rubbettino ed., pp. 236

Ricca antologia che attesta sia la genesi, sia l'eredità dell'economia sociale di mercato: i brani degli economisti sono ampiamente inquadrati in prospettiva storica, mentre in appendice si legge un succoso saggio di Luigi Einaudi su Wilhelm Röpke, uno degli autori maggiormente citati.

David Boaz, *Libertarismo*, liberilibri ed., pp. 452

Una silloge accurata ed esauriente dei principi, delle applicazioni, dei punti maggiori e minori del pensiero libertario, visto nel suo intrecciarsi storico con il liberalismo e concepito essenzialmente nella sua funzione limatrice della presenza dello Stato.

Joseph Sheridan le Fanu, *L'ospite maligno. La stanza al Dragon Volant*, a cura di Sandro Melani, Gargoyle ed., pp. 308

Di uno dei migliori scrittori gotici dell'Ottocento sono presentati due romanzi brevi, sconosciuti in Italia, densi di atmosfere d'incubo, di eccellenti pitture ambientali e di una carica rilevante di tensioni, accresciuta dalle tinte quasi di romanzo giallo.

Cheng Xiaoqing, *Sherlock a Shanghai*, ObarraO ed., pp. 256

L'autore tradusse e diffuse in cinese i racconti di Sherlock Holmes, ai quali s'ispirò per una lunga serie di brani narrativi (qui ne sono proposti sette, per la prima volta in italiano), trasferendo l'investigatore inglese nella Cina repubblicana degli anni venti del secolo scorso.

L'Aquila: questioni aperte, a cura di Paola Nicita, iacobelli ed., pp. 240

Sono raccolti gli atti di un convegno, organizzato dall'Associazione Bianchi Bandinelli, dedicato al ruolo della cultura nell'Italia dei terremoti.

CONFEDILIZIA ITALIANA DELEGAZIONI ALL'ESTERO

ARGENTINA

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

BELGIO

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

CINA

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

FRANCIA

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

GERMANIA

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

INGHILTERRA

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

SPAGNA

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

SVIZZERA

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

U.S.A.

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

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

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



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Videosorveglianza, le regole del Garante

Se si intende installare un impianto di videosorveglianza in un condominio o in un immobile appartenente ad un solo proprietario, quali regole occorre rispettare in tema di privacy? Al quesito ha risposto, di recente, il Garante per la protezione dei dati personali, che - con Provvedimento 8.4./10 - ha chiarito che l'operazione in questione, se effettuata ad iniziativa dei singoli per fini esclusivamente personali, «nei pressi di immobili privati» e all'interno di condomini e loro pertinenze (esempio: posti auto o box), non è soggetta alle norme sulla privacy e, quindi, non necessita neppure di essere segnalata con appositi cartelli. Lo stesso Garante ha anche precisato, però, che, onde evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata, è importante che l'angolo visuale delle riprese sia limitato alle sole aree di «esclusiva pertinenza» di chi ha installato l'impianto (come quelle antistanti l'accesso all'abitazione) e che sia esclusa ogni forma di ripresa, con o senza registrazione, relativa ad aree diverse (ivi comprese, in ambito condominiale, quelle relative a spazi comuni quali cortili, pianerottoli, scale, ecc). Laddove, diversamente, il sistema di videosorveglianza sia impiegato per riprendere aree comuni da parte dell'intera compagine condominiale (anche per il tramite dell'amministratore), il Garante - nel Provvedimento in parola - non fornisce indicazioni precise, limitandosi a richiamare il fatto che la questione è stata oggetto di una specifica segnalazione al Governo ed al Parlamento per sollecitare la regolamentazione di tale utilizzo. Ciò nonostante, basandoci su quanto osservato dallo stesso Garante in precedenti provvedimenti, deve ritenersi - in via cautelativa - che, in tal caso, il Codice della privacy trovi piena applicazione. Il che significa, in particolare, che l'installazione di impianti di videosorveglianza dovrà essere opportunamente evidenziata e che essa potrà essere ammessa solo se si tratterà di preservare la sicurezza delle persone e la tutela dei beni da concrete situazioni di pericolo. Il che significa, inoltre, che le immagini dovranno essere conservate solo per un limitato periodo di tempo (massimo 24 ore) e «trattate» esclusivamente da soggetti appositamente incaricati per iscritto dal condominio. Anche in tal caso, infine, sarà necessario limitare l'angolo visuale delle telecamere all'area effettivamente da proteggere, evitando accuratamente di riprendere aree diverse.

presidente Confedilizia

da il Giornale, 21.8.10

IL QUESITO

La responsabilità dell'assemblea condominiale

■ In occasione di danni manifestatisi ad un alloggio o autorimessa facente parte del condominio è possibile che in assemblea si riconosca che il danno deriva da una struttura condominiale (ad esempio infiltrazioni dalla falda freatica del sottosuolo condominiale).

Il problema che si pone è se, pur provenendo questo riconoscimento di responsabilità (operato in assemblea) da soggetti capaci di disporre del relativo diritto, cioè dai singoli condomini, questo assuma efficacia vincolante, come prova legale e come vera e propria confessione stragiudiziale di responsabilità o se possa ancora venire messo in discussione in seguito, anche ricorrendo a perizie in causa, etc.

Occorre stabilire se i condomini partecipanti all'assemblea, che riconoscano sussistere il legame di causalità fra il bene condominiale comune ed il danno (nel caso le infiltrazioni), abbiano il potere di attribuire anche agli eventuali assenti (ed ai contrari) la valutazione di certezza di quel dato di fatto

(il nesso di causalità) da essi ritenuto tale.

E' da ritenere che il riconoscimento di responsabilità operato nel verbale assembleare non possa avere l'efficacia di una vera confessione stragiudiziale attribuibile al condominio in quanto, comportando essa l'obbligo di tutti i condomini di risarcire pro quota (secondo i loro millesimi) i danni provocati al singolo alloggio o autorimessa e, quindi, l'imposizione di una spesa a carico di tutti, è necessario che essa sia condivisa da tutti i condomini, non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri al di là delle specifiche previsioni di legge. In mancanza di riconoscimento di responsabilità da parte di tutti i condomini, i presenti all'assemblea non hanno, pertanto, la capacità di riconoscere, a maggioranza, una responsabilità anche per gli assenti e gli eventuali dissenzienti, non potendo porre a loro carico oneri non condivisi (Cassazione, sent. 9.11.09, n. 23687).

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

da La Stampa, 26.7.10

CAPACITA GIURIDICA
PER I CONDOMINI
SIGNIFICA TRASPARENZA
PER I CONDOMINI

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Accertamento Ici, quando il Comune va in fuorigioco

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.

Questo il principio stabilito dalla Commissione tributaria regionale della Toscana, sez. XXXI (Pres. Pedone, rel. Meocci), con la sentenza n. 160 del 24 novembre 2009.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 15.8.10

Atto notarile informatico

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 110 del 2.7.10, relativo all'atto notarile informatico, emanato in attuazione dell'art. 65, l. n. 69 del 18.6.09, in materia di atti pubblici in formato elettronico.

In particolare, il provvedimento dispone che i notai - una volta che saranno approvati i previsti decreti attuativi - possano predisporre i loro atti, oltre che nella tradizionale forma cartacea, anche mediante la creazione di file sottoscritti digitalmente. A tal fine, peraltro, le parti - a differenza del notaio - non dovranno essere necessariamente munite di firma digitale (e cioè di una firma elettronica qualificata basata su un sistema di chiavi crittografiche): il decreto in questione prevede, infatti, che queste potranno sottoscrivere gli atti di interesse con firma elettronica non qualificata, consistente anche nella semplice "acquisizione digitale della sottoscrizione autografa".

La tenuta degli atti così formati è demandata al Consiglio nazionale del notariato, che dovrà costituire un'apposita struttura centralizzata.



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA**

Nulla è meno materiale del denaro...

Nulla è meno materiale del denaro, giacché qualsiasi moneta è, a rigore, un repertorio di futuri possibili. Il denaro è astratto, il denaro è tempo futuro. Può essere un pomeriggio in campagna, può essere musica di Brahms, può essere carte geografiche, può essere gioco di scacchi, può essere caffè, può essere le parole di Epitteto, che insegnano il disprezzo dell'oro; è un Proteo più versatile di quello dell'isola di Pharos. È tempo imprevedibile, tempo di Bergson, non tempo rigido.

I deterministi negano che ci sia al mondo un solo fatto possibile, *id est* un fatto che sia potuto accadere; una moneta simboleggia il libero arbitrio.

Jorge Luis Borges

FORSE LE TASSE SPIEGANO LA STORIA DEL MONDO

CON TRENTA ACCISE IN TRATTORIA L'OLANDA COMINCIÒ IL SUO DECLINO



Christiaan Huygens
1629-1695

Stando agli inglesi, che presero il ruolo guida sullo scacchiere mondiale, si deve al delirio fiscale l'improvviso declino dell'Olanda a fine XVII secolo. Vermeer e i pittori fiamminghi, Huygens e i protagonisti della rivoluzione scientifica, Spinoza e i grandi filosofi: era una società ricca anche di cultura, ma gravata da un sistema fiscale complesso e troppo vorace. Scrive da Amsterdam un attonito diplomatico inglese a corte: «In una taverna, mangiando un piatto di pesce si pagano circa trenta differenti accise» (cfr. Charles Adams, *For Good and Evil: l'influsso della tassazione sulla storia umana*, Liberilibri).

da *IL*, settembre '10

L'INIZIATIVA

Un numero per segnalare gli animali abbandonati

Radio Montecarlo lancia «Io l'ho visto 2010», un servizio contro l'abbandono dei cani che mette a disposizione un numero per le segnalazioni. 334.1051030: è il numero da memorizzare per mandare un sms. L'iniziativa, realizzata da «Prontofido» con l'Associazione Italiana per la Difesa degli animali e dell'ambiente e con il contributo delle più importanti emittenti radiofoniche Radio Montecarlo, Radio 105, Virgin Radio e Radio Bau & Co, si propone di salvare i cani abbandonati in autostrada. Volontari percorreranno le autostrade italiane per recuperare gli animali abbandonati.

L'Italia del tutto proibito

Dai sindaci-sceriffo le ordinanze più eccentriche, come il divieto di bere con la cannuccia, di baciarsi in macchina o di tenere i nani da giardino

da *ItaliaOggi*, 12.7.10

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Due osservatori di Assoutenti a favore dei consumatori

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 di cui s'è detto. 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 sarà progressivamente incrementato attraverso una quotidiana selezione dei nuovi provvedimenti approvati dalle Camere. Un'attenzione specifica sarà data anche alle decisioni e 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 di 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 costituito che, oltre ad occuparsi del sito, accoglie e risponde alle segnalazioni dei cittadini. Per contattare gli esperti di Assoutenti, scrivere a segreteria@assoutenti.it.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 4.9.10

La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità

L'accettazione tacita dell'eredità che importi l'acquisto del diritto di proprietà su un bene immobile va trascritta?

La risposta è positiva. L'art. 2648 c.c. prevede, infatti, che si debba trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi una conseguenza del genere sia nel caso in cui tale accettazione avvenga in modo espresso, sia allorché tale accettazione avvenga in forma tacita. In altre parole, quando oggetto di eredità è un bene immobile, la legge richiede la trascrizione sia nel caso in cui la volontà di essere erede venga manifestata in modo diretto, tramite un atto formale, sia quando il chiamato all'eredità compia un atto che implichi necessariamente la volontà di accettare come, ad esempio, la vendita del bene ereditato. In tale ultimo caso, peraltro, sempre l'art. 2648 c.c. prevede che la trascrizione possa essere richiesta sulla base dello stesso atto di accettazione tacita e quindi, tornando all'esempio appena fatto, sulla base dell'atto di compravendita.

DIRITTO & ROVESCIO

Sono in corso gli esami per l'ammissione alle facoltà a numero chiuso. I quiz sono di cultura generale. Per accedere a medicina, ad esempio, bisogna rispondere a: «Primo Levi in Se questo è un uomo riporta la scritta all'ingresso di Auschwitz che significa: A) Il lavoro rende liberi; B) Viva Hitler; C) Dio con noi; D) Lasciate ogni speranza o voi che entrate; E) Guai ai vinti. La maggioranza, sbagliando, ha indicato la risposta D. E per giurisprudenza: Quale risposta ha lo stesso significato di «deontologia» tra: A) etimologia; B) etica professionale; C) odontoiatria; D) medicina del lavoro; E) paleologia. La maggioranza, a Roma, non ci ha preso. Chissà di chi è la colpa.

da ItaliaOggi, 3.9.10

DIRITTO & ROVESCIO

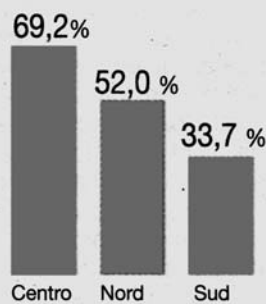
Sul campo da calcio c'erano dei ragazzini di 12-13 anni. Stavano disputando una partita del «Torneo Fair Play», del torneo correttezza. I ragazzi giocavano con impegno. A un certo punto però la tifoseria (composta quasi solo da padri e madri dei calciatori in erba) si è surriscaldata. Sono partiti gli epiteti e poi sono arrivate le botte. Da orbi, intendendo. Uno dei coinvolti è finito in ospedale e ce ne avrà per trenta giorni. La rissa non è scoppiata ad Acerra ma a Fagnano, un paese parmigiano tranquillo, saziato da prosciutti e da salami da favola. Il fatto vero è che, al giorno d'oggi, chi merita di essere educato non sono i figli ma i genitori.

da ItaliaOggi, 28.5.10

Lo studio

Le spese delle Regioni aumentate del 50% in 8 anni

Chi spende di più
var. % 2001-2008



ROMA — In otto anni, dal 2001 al 2008, le spese delle regioni italiane sono aumentate - in media - del 47,7 per cento, con punte che superano il 100 per cento in Basilicata e Emilia Romagna. A spendere di più è stato il centro (con una crescita del 69,2 per cento contro il 52 del Nord e il 33,7 del Sud). Lo certifica uno studio della Cgia di Mestre. «Quello che ci preoccupa - commenta il segretario Bortolussi - è che il 74 per cento delle uscite è destinato alla spesa corrente e non agli investimenti».

da la Repubblica, 18.7.10

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

RECENSIONI

Carlo Lottieri, *Proprietà, diritto e libertà in Frédéric Bastiat*, Cidias ed., pp. 22

Una gradevole e compiuta sintesi di un maestro del pensiero economico liberista, Bastiat, che dopo un periodo di vasti studi a metà dell'Ottocento rimase negletto fino ad anni recenti, quando le sue riflessioni sono recuperate anche per combattere l'influenza dottrinale del socialismo.

Marco Testi, *Tra speranza e paura: i conti con il 1789*, Giorgio Pozzi ed., pp. 168

Come gli intellettuali italiani reagirono alla Rivoluzione Francese: un'analisi ampia sulle riflessioni di Monti, Foscolo, Manzoni, i Verri, i Pindemonte, Parini e altri uomini di cultura, per cercare echi, critiche, spunti, riportando ampiamente i testi originali.

Stefano Zurlo, *La legge siamo noi*, Piemme ed., pp. 224

Uno spietato atto d'accusa contro "la casta della giustizia italiana": casi impressionanti di giudici processati dalla sezione disciplinare del Consiglio superiore della magistratura, sovente assolti con motivazioni che paiono pretestuose e ingiustificate e suonano offesa ai cittadini che pretendono rigore morale dai magistrati.

Tibor R. Machan, *Generosità. Virtù civile*, liberilibri ed., pp. 168

Una compiuta analisi storica, filosofica e politica della generosità, finita per snaturarsi nella retorica della "solidarietà per legge", mentre occorre restituirla alla sfera che le appartiene: la virtù morale propria di ciascun individuo, libera e responsabile, che solo così può tradursi in virtù civile.

Giorgio Ambrosoli, *Nel nome di un'Italia pulita*, a cura di Sandro Gerbi, Aragno ed., pp. VIII + 281

Una serie di saggi dedicati alla vita dell'avvocato Ambrosoli, liquidatore della banca di Michele Sindona, assassinato da un sicario: ne viene approfondito il ritratto civile, insieme con la ricostruzione dell'attività di Sindona e delle indagini sull'omicidio.

I volti del potere, Laterza ed., pp. 320 con ill.

Undici storici (Canfora, Giardina, Barbero, Vidotto, Sabbatucci e altri) trattano del governo degli uomini, del dominio, del potere, attraverso i millenni, da Pericle a Hitler, da Solimano a Napoleone.

Carlo Scarpa, Paolo Bianchi, Bernardo Bortolotti, Laura Pellizzola, *Comuni S.p.A. Il capitalismo municipale in Italia*, il Mulino ed., pp. 172

Con ricchezza di dati, numeri, tabelle, vengono illustrati il sorgere, la storia, i mutamenti delle aziende degli enti locali, analizzandone i bilanci, la partecipazione azionaria, i fini, gli utili, i dipendenti, la politica.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Principii generali in materia di governo del territorio nonché di perequazione, compensazione e incentivazioni urbanistiche vengono stabiliti, con una proposta di legge, dal deputato Morassut (Pd).

Disposizioni per la regolamentazione dell'esercizio della prostituzione sono contenute in una proposta di legge del deputato Brigandi, del Gruppo parlamentare della Lega.

Dal deputato Damiano (Pd) proviene una proposta di legge con la quale si intendono abrogare le norme in materia di contratto di lavoro intermittente.

Modifiche alla disciplina relativa al divieto di espropriazione immobiliare dell'abitazione di residenza del debitore per la riscossione dei crediti tributari, sono contenute in una proposta di legge del deputato Tullo, del Gruppo del Partito democratico.

Norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici e privati e nei trasporti pubblici, sono contenute in una proposta di legge della quale prima firmataria è la deputata Farina Coscioni (Pd).

Una proposta di legge costituzionale è stata presentata dal deputato Cazzola (PdL) per modificare l'art. 39 della Costituzione in materia di rappresentanza e di rappresentatività delle organizzazioni sindacali.

Il deputato Duilio (Pd) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si mira ad apportare modifiche al codice civile in materia di disciplina del condominio degli edifici.

In riferimento alle problematiche afferenti la disciplina della tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, il senatore Lannutti (Idv) chiede, con un'articolata interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, se il Governo non ritenga di dover mettere in atto ogni iniziativa utile a garantire il rispetto, da parte dei costruttori, dell'obbligo fideiussorio di cui alla legge 210 del 2004.

I deputati Cazzola e Mazzuca (PdL) interrogano il Ministro per i beni e le attività culturali per sapere se il Governo intenda valutare la possibilità di rafforzare o avviare nuovi progetti di cooperazione tra le Soprintendenze per i beni culturali e paesaggistici, gli enti locali interessati e le forme di associazionismo cittadino, finalizzati alla valorizzazione delle attività volontarie nel campo della tutela dei beni architettonici e paesaggistici delle nostre città.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 giugno	2009 - giugno	2010	1,3 %	0,975 %
Variazione luglio	2009 - luglio	2010	1,7 %	1,275 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		
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 %
Variazione giugno	2009 - giugno	2010		1,5 %
Variazione luglio	2009 - luglio	2010		1,8 %

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

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.

Coercizione pubblica

Lo Stato è un'agenzia di coercizione legittima. La peculiarità che distingue lo Stato dalle altre agenzie di coercizione (come una qualsiasi banda di criminali) è che la maggior parte della gente accetta la coercizione statale come normale e conveniente. La medesima azione, che viene ritenuta coercitiva se compiuta da un normale cittadino, viene considerata legittima se effettuata da un agente dello Stato.

David Friedman



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

Anno 20

Numero 8

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 14 settembre 2010

Il numero di luglio 2010
è stato postalizzato il 12.7.2010