



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- "Immobili fantasma",
dichiarazione entro il 31/12 (pag. 2)
- Contratti di locazione,
dati catastali da inserire (2)
- Tutto sul riscaldamento
sul sito confederale (2)
- Assemblea condominiale,
il verbale va fatto così (3)
- Entro il 16/12
il saldo Ici (3)
- Solidarietà in condominio,
la Corte d'Appello di Roma
contro le Sezioni Unite (3)
- SEZIONI UNITE
E MODIFICA
DELLE TABELLE MILLESIMALI (8-9)
- Federalismo e cedolare,
il Governo va avanti (11)
- Impianto centralizzato,
distacco di un condomino (13)
- Sicurezza nei cantieri,
coordinatore per la progettazione (13)
- Il PNR
approvato dal Governo (13)
- Osservatorio mercato immobiliare
e canone di locazione (13)
- Catasto e Cassazione,
qualcosa non torna (14)
- Basta con lo spreco di denaro
negli enti locali maggiori (15)
- Caos di leggi,
incredibile (15)

IL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA DELLA PRESSIONE FISCALE DEVE VALERE ANCHE PER I TRIBUTI COMUNALI

Nello schema di decreto legislativo in materia di federalismo comunale dovrebbe essere introdotto il principio secondo il quale l'esercizio dell'autonomia finanziaria non può comportare, da parte di ciascun Comune, un aumento della pressione fiscale a carico del contribuente, non essendo all'evidenza sufficiente il richiamo – contenuto nel testo approvato in via preliminare – alla Decisione di finanza pubblica di cui alla legge 196 del 2009 in materia di limite massimo della pressione fiscale complessiva.

A formulare la proposta è stata la Confedilizia, segnalando come tale principio sia stato già inserito nel provvedimento in materia di tributi di Regioni e Province e rilevando come non vi sia ragione per cui esso non venga stabilito anche con riferimento ai tributi comunali, tanto più che nella Dfp-Decisione di finanza pubblica (che ha sostituito il Dpef-Documento di programmazione economica e finanziaria), appena approvata dalla Camera, non compare l'indicazione relativa all'obiettivo di massima della pressione fiscale complessiva di cui s'è detto.

Se non verrà posto il limite dell'invarianza anche in relazione ai tributi propri che i Comuni verranno autorizzati ad istituire, gli effetti del federalismo – ha sottolineato la Confedilizia – saranno ben diversi da quelli che il Governo si propone. Da strumento per realizzare compiutamente l'autonomia finanziaria dei Comuni, infatti, i tributi propri in special modo si trasformerebbero in un facile salvacondotto per un aumento indiscriminato della pressione fiscale.

La Confedilizia ha pertanto auspicato che il principio dell'invarianza della pressione fiscale comunale costituisca un punto fermo del cosiddetto "federalismo fiscale municipale", in tal modo consentendo ai cittadini di guardare con minore preoccupazione all'attribuzione alle amministrazioni locali di quella autonomia tributaria che i provvedimenti attuativi di questi mesi stanno realizzando.

"La contrarietà (per non dire la rivolta) manifestata dalle Regioni a proposito del principio di invarianza della pressione tributaria approvato dal Consiglio dei ministri, è illuminante ed è indicativa – ha dichiarato il Presidente confederale – dell'approccio delle Autonomie locali al federalismo, che si è voluto (e le stesse hanno ottenuto) come non competitivo. Ma l'inserimento del principio dell'invarianza sia nel federalismo regionale che nel federalismo comunale permetterebbe di misurare la virtuosità delle Autonomie locali, che dovrebbe realizzarsi nelle scelte dei tributi da applicare e nelle forme di imposizione. Sarebbe un recupero della competitività a livello locale, ed è proprio per questo che le Regioni non vogliono saperne e che la stessa posizione avranno di certo i Comuni. Ma è auspicabile che il Governo, e tutte le forze politiche che credono sinceramente nel federalismo, tengano fermo il principio dell'invarianza approvato per le Regioni e introducano lo stesso anche per i Comuni, evitando che il federalismo nasca zoppo, come si avrebbe se il principio dell'invarianza dovesse valere solo per la pressione fiscale regionale".

Nel messaggio all'Assemblea nazionale delle Province italiane, il Presidente del Consiglio si è espresso con toni ai quali dovrebbe conseguire quanto auspicato dalla Confedilizia. "Il federalismo fiscale – ha detto il Presidente Berlusconi – non dovrà comportare maggiori costi per lo Stato e dovrà essere attuato senza alcun aggravio della pressione fiscale complessiva, che sarà anzi destinata a diminuire progressivamente, in ragione sia della diminuzione degli sprechi, sia del restringersi dell'area dell'evasione fiscale".

Il Presidente incontra Diaz della Vittoria Pallavicini

Il Presidente confederale – unitamente al Segretario generale – ha ricevuto in Confedilizia il nuovo Presidente dell'ADSI-Associazione Dimore Storiche Italiane Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini. In precedenza, aveva ricevuto il Presidente emerito Aldo Pezzana Capranica del Grillo.

Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato all'Assemblea ABI – Associazione bancaria italiana ed a riunioni del Comitato di Presidenza, del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo della stessa Associazione (Confedilizia è inserita nell'Osservatorio ABI-Imprese). È pure intervenuto alla "Lectio Marco Minghetti" organizzata dall'IBL, che ha visto protagonista Leszek Balcerowicz, già Presidente della Banca Centrale Polacca nonché Ministro del Tesoro e Vice Primo Ministro del suo Paese, sul tema "Il fallimento degli Stati dell'Unione europea: una prospettiva comparata".

A Urbino il Presidente confederale ha partecipato al Convegno ACRI sull'attuale crisi economica e al Borro (San Giustino Valdarno) alla Tavola rotonda "Dall'Italia unita all'Unione europea" organizzata, in occasione del 150° anniversario dell'Unità d'Italia, dall'Associazione italiana delle Aziende Familiari e da Friends of the Countryside-meta.

"Immobili fantasma", entro il 31 dicembre la dichiarazione in Catasto

Si ricorda (cfr. *Cn lug.* '10) che entro il 31.12.'10 i titolari di diritti reali su immobili non dichiarati in Catasto già individuati dall'Agenzia e resi noti nel periodo 2007-2009, sono tenuti a presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale (con applicazione – ha reso noto l'Agenzia – delle sanzioni nella misura minima). Se gli interessati non adempiono all'obbligo entro il 31.12.'10, l'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in Catasto, procede all'attribuzione di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Sempre entro il 31.12.'10, i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. In caso negativo, l'Agenzia del territorio procederà agli accertamenti di competenza, anche con la collaborazione dei Comuni.

Registrazione contratti di locazione, dati catastali da inserire

Si ricorda che a decorrere dallo scorso 1° luglio (cfr. *Cn lug.* '10) – per effetto della manovra estiva – la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. Adempimento che l'Agenzia delle entrate ha poi esteso ai contratti di comodato (cfr. *Cn sett.* '10).

La mancata o errata indicazione dei dati catastali – attraverso la nuova modulistica approvata dall'Agenzia delle entrate, disponibile sul sito Internet confederale – è punita con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

Tasse e occupazione

Ogni piano per creare lavoro attraverso la spesa governativa significa che saremo tassati per finanziare il progetto.

David Boaz

Riscaldamento, informazioni sul sito confederale

Come ogni anno, tutte le informazioni su "zone climatiche", periodi e orari di accensione dei riscaldamenti possono essere reperite sul sito confederale (www.confedilizia.it).

Come noto, infatti, la legge consente l'accensione delle caldaie in periodi diversi a seconda della "zona climatica" in cui i singoli Comuni sono inquadrati, dettando per ogni zona sia l'orario giornaliero massimo di accensione sia i periodi dell'anno durante i quali è possibile mantenere in esercizio gli impianti.

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).

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.

Farmaci per la crisi

In questa crisi economica iniziata nella seconda parte del 2008, il nostro primo compito è capirne le cause. È stata una crisi provocata dalla regolamentazione, dalle sovvenzioni, dall'intervento, e non potrà essere curata con ulteriori dosi di questi stessi farmaci.

David Boaz

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Steward

Nel comune parlare, per *steward* si intendono gli assistenti di volo. Tuttavia con lo stesso termine il decreto 8.8.'07 – emanato dal Ministro dell'interno in attuazione del decreto-legge n. 8 dell'8.2.'07 (come convertito) recante "Misure urgenti per la prevenzione e la repressione dei fenomeni di violenza connessi a competizioni calcistiche" – indica anche "gli assistenti di stadio" cui, in impianti sportivi con capienza superiore a 7.500 posti, le società di calcio professionistiche sono tenute ad affidare il controllo dei "servizi finalizzati al controllo dei titoli di accesso, all'instradamento degli spettatori ed alla verifica del rispetto del regolamento d'uso dell'impianto". Agli stessi è riconosciuta la tutela prevista per i pubblici ufficiali e per gli incaricati di pubblico servizio (attraverso una normativa che prevede l'applicazione nei confronti dei soggetti di cui trattasi delle disposizioni relative a reati contro i pubblici ufficiali e gli incaricati di pubblico servizio).

Camusso eletta Segretario generale Cgil

Susanna Camusso è stata eletta Segretario generale della Cgil.

Il Presidente confederale le ha fatto pervenire i rallegramenti della Confedilizia.

Provincia di Piacenza, approvata proposta di legge regionale

L'Amministrazione provinciale di Piacenza ha approvato (favorevole il solo Centro-destra) una proposta di legge regionale che riconduce ad equità la costituzione dei Consorzi di bonifica, fissando – tra l'altro – precisi criteri per l'adozione dei Piani di classifica, di cui attribuisce l'approvazione alle Province (anziché alla Regione). Le nuove norme che la Provincia di Piacenza ha proposto alla Regione di approvare innovano anche il sistema elettorale consortile riequilibrando lo stesso a favore dei contribuenti (coatti, extragricoli).

Anche il marchio pubblico, per fare cassa

Il nuovo Codice della proprietà industriale (D.Lgs. n. 30/'05), in vigore – come modificato – dal 2 settembre scorso, dà la possibilità alle amministrazioni dello Stato ed agli enti locali di registrare propri marchi "aventi ad oggetto elementi grafici distintivi tratti dal patrimonio culturale, storico, architettonico e ambientale del relativo territorio". La cessione (o l'appalto) dei marchi può dare luogo a proventi, che devono peraltro essere utilizzati per finanziare attività istituzionali o coprire progressi disavanzi dell'ente.

Ridurre i consumi di suolo

In Italia, ogni giorno si "consuma" suolo per l'equivalente di circa 150 campi di calcio (dato rapporto Legambiente). E non esiste alcuna norma in grado di contenere l'autonomia degli enti locali e di tutelare il suolo come bene comune irripetibile. In Europa, invece, si evidenziano alcuni spunti di intervento: la Germania, ad esempio, si è data l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo del 75 per cento entro il 2020 e nel Regno Unito si è pensato ad una cintura verde che protegge ettari di terreno e che permette l'edificazione solo in aree già urbanizzate e dismesse.

Sono dati tratti da un'interrogazione parlamentare degli onn. Di Biagià e Granata (Fli).



Corrado Sforza Fogliani*

Il verbale dell'assemblea va fatto così

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 e 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. 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'inservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio 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.

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.

*presidente Confedilizia

da il Giornale, 17.10.'10

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 328%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo email a confedilizianotizie@confedilizia.it

IMPORTANTE

Entro il 16 dicembre il saldo Ici, calcolo on line sul sito Confedilizia

Tra il 1° e il 16 dicembre – salvo differenti disposizioni comunali – deve essere versata la seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2010 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto lo scorso giugno (quando si è pagato il 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2009).

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

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

In caso di mancato versamento entro il 16 dicembre, è possibile – se si paga entro 30 giorni dalla scadenza prevista – applicare la sanzione ridotta pari al 2,5% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 50%), più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 5%. Trascorso un anno, il “ravvedimento” non è più possibile e la sanzione è pari al 30%.

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

APERTO CONTRASTO CON LE SEZIONI UNITE

Debiti condominiali, la Corte di Appello di Roma riafferma la solidarietà

“La responsabilità dei condòmini per le obbligazioni assunte dal condominio ha natura solidale per cui ogni condòmino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condòmini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso”.

Lo ha stabilito la Corte di Appello di Roma, nella sentenza n. 2729 del 25.6.'10, ponendosi, così, in aperto contrasto con quanto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione nella nota pronuncia n. 9148 dell'8.4.'08, che – risolvendo un conflitto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o *pro quota* dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio – avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote (cfr. *Cn mag.*'08).

La motivazione su cui i Supremi giudici avevano basato tale assunto era, in estrema sintesi, la seguente: occorre, affinché scatti la solidarietà, “la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma anche della indivisibilità della prestazione comune”; e poiché il pagamento di una somma di denaro è sempre divisibile, da ciò deriva “la intrinseca parziarietà dell'obbligazione” condominiale. Secondo i giudici romani, però, tale argomentazione non è condivisibile: l’“indivisibilità” della prestazione – precisano – “non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota)”. L'art. 1292 c.c. – spiegano ancora – “non indica affatto la «indivisibilità» della prestazione come un requisito della obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con la obbligazione indivisibile”. L'art. 1292 c.c. identifica piuttosto “l'obbligazione solidale passiva” nella semplice esistenza “di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè ad una prestazione comune a tutti i debitori”.

Da quanto precede deriva – sempre secondo la Corte d'appello di Roma – che il principio “per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è una obbligazione solidale o parziaria” non è da ricercarsi nella divisibilità della prestazione, ma nel dettato “chiaro e in equivoco” dell'art. 1294 c.c. secondo cui “i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente”. Norma da cui si evince – concludono i giudici – che la regola generale è la solidarietà dei condòmini “per i debiti relativi alla amministrazione e manutenzione del bene comune”.

Possibilità di accordi per superare la parziarietà

In materia, è comunque da segnalare la sentenza Cass. n. 16920 del 21.7.'09 – emessa dopo la citata sentenza n. 9148/'08 – che ha stabilito che “la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi non esclude la validità dell'accordo transattivo stipulato con l'impresa esecutrice di opere di rifacimento dello stabile condominiale, in forza del quale quest'ultima si sia impegnata ad eseguire eventuali pignoramenti esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapienza dei primi”.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONI



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Dozzio Cagnoni confermato Presidente

Rinnovate le cariche della Federazione nazionale della proprietà fondiaria. Ugo Dozzio Cagnoni è stato rieletto Presidente per il prossimo triennio. Confermati anche i due Vicepresidenti Leonardo Fassati e Paolo Jacini, ai quali si aggiunge il neoeletto Claudio Biscaretti di Ruffia.

Alla riunione consigliere ha partecipato anche il Presidente confederale.

Nuova rivalutazione terreni possibile

Chi ha usufruito della rideterminazione del valore di un terreno e ha versato le prime rate dell'imposta sostitutiva, può, sulla base di una successiva norma agevolativa, procedere a una nuova perizia giurata di stima del valore del terreno, pagare la relativa imposta sostitutiva e presentare richiesta di rimborso di quanto versato precedentemente. Ciò, anche quando la seconda perizia indichi un valore più basso rispetto a quello della prima stima.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 111/E del 22.10.'10.

Incontro al Borro

Friends of the Countryside-meta, l'organizzazione europea della proprietà rurale, e l'Associazione italiana delle Aziende Familiari hanno organizzato, al Borro, in occasione del 150° anniversario dell'Unità d'Italia, un incontro sul tema "Dall'Italia unita all'Unione europea", che si è tenuto presso la Tenuta di Ferruccio Ferragamo (un angolo storico della Toscana che apparteneva al Duca Amedeo d'Aosta).



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Il 3 dicembre, a Roma convegno sui servizi pubblici

"Servizi pubblici: prospettive del servizio universale e del mercato". Questo il titolo di un convegno, organizzato da Assoutenti, che si terrà a Roma il prossimo venerdì 3 dicembre, dalle 9,30 alle 13.

Alla relazione introduttiva del Presidente Mario Finzi seguirà una tavola rotonda con il dibattito tra i soggetti invitati: associazioni dei consumatori, amministrazioni pubbliche, imprese, autorità di regolazione.

Maggiori informazioni sul sito dell'Associazione (www.assoutenti.it).



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Italiani insoddisfatti della multiproprietà

Il 50,8% degli italiani che hanno investito in multiproprietà negli anni Ottanta è insoddisfatto dell'investimento effettuato. La percentuale sale al 54,4% in coloro che hanno investito negli anni Novanta e al 59,1% in chi ha acquistato negli anni Duemila. E la principale causa di questa insoddisfazione è da attribuirsi ai costi fissi oggettivamente crescenti e superiori rispetto alle aspettative iniziali.

Questi i risultati di un'indagine conoscitiva realizzata dalla società Executive Travel Company in collaborazione con la Facoltà di Sociologia e il Centro Interdipartimentale Quasi (Qualità della Vita nella Società dell'Informazione) dell'Università di Milano-Bicocca.

Secondo la ricerca, il mare è la meta preferita per il 68% degli intervistati e questa scelta mostra negli anni un forte incremento, passando dal 28,1% degli anni Ottanta al 76,9% degli anni Duemila (+48,8%). La città, come meta turistica (Parigi, Londra ma anche Firenze o Catania), è abbastanza stabile nel tempo: complessivamente è stata scelta dal 10,3%.

Gli intervistati hanno dichiarato nel 69,6% dei casi di aver acquistato la multiproprietà per uso personale mentre la motivazione dell'investimento viene indicata da meno di una persona su sette, pari al 13,9%.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le novità legislative puntano a professionisti che diano più servizi ai clienti

"L'obiettivo finale è dare valore aggiunto a chi cerca e vende casa, anche attraverso le nuove tecnologie. Il futuro è oggi, e i mediatori devono adeguarsi al settore che sta cambiando, in quanto è cominciata una nuova era".

Così Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, intervenendo a Milano al Convegno "Mercato, Legislazione, Strumenti. Il settore immobiliare nell'era del Mls", promosso da Mls Fiaip (Mls sta per Multiple Listing Service) e dal Collegio provinciale Fiaip milanese insieme a Replat.

"Il futuro è oggi", ha detto ancora il Presidente Righi. "Fiaip è ormai proiettata a risolvere velocemente i problemi che gli agenti hanno di fronte, e momenti di aggregazione come il convegno di quest'oggi sono momenti importanti in quanto permettono di far capire agli operatori quali sono le novità legislative e quali i nuovi strumenti tecnologici a disposizione degli agenti, oltre ad analizzare l'impatto delle nuove tecnologie sul settore immobiliare".

In quest'ottica Fiaip si sta muovendo ormai da tempo, ed uno degli esempi più lampanti è la creazione di Mls Fiaip, che anche a Milano sta ottenendo ottimi risultati". L'agente immobiliare, quindi, si rinnova e gli strumenti web, come Mls Fiaip, e gestionali, diventano imprescindibili per l'attività quotidiana.

Il Presidente Righi ha poi annunciato che presto "saranno messi a disposizione di tutti gli associati Fiaip nuovi servizi tecnologici e software gestionali dedicati, come GestiFiaip, che supporteranno il lavoro quotidiano dell'agente immobiliare consentendo la condivisione di immobili su più piattaforme, oltre alla Posta Elettronica Certificata, che nei prossimi anni sarà obbligatoria, e che verrà invece offerta gratuitamente dalla Fiaip agli iscritti alla Federazione".

Novità per la mediazione creditizia

Il Consiglio dei ministri ha approvato in prima lettura lo schema di decreto legislativo per il recepimento della direttiva 2008/48 relativa ai contratti di credito ai consumatori. Il provvedimento apporta tra l'altro modifiche al testo unico bancario con riferimento alla disciplina che regola i soggetti che operano nel settore finanziario, gli agenti in attività finanziaria ed i mediatori creditizi.

La Fiaip ha manifestato il proprio apprezzamento per il testo varato dal Governo, che prevede lo slittamento dell'entrata in vigore della nuova disciplina al momento dell'emanazione delle normative di attuazione e della costituzione del nuovo Organismo di controllo.

La normativa relativa al credito al consumo disegna una vera e propria riforma della mediazione creditizia ed interessa gli operatori del comparto immobiliare e finanziario, tra i quali gli agenti immobiliari e i mediatori creditizi. La nuova disciplina approda ora in Parlamento per i pareri delle Commissioni competenti.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi in cerca di trasparenza

Occorrono più regole, se si vuole evitare il ripetersi della crisi finanziaria internazionale che ha avuto il suo epicentro nel mercato dei mutui ipotecari Usa. In tale contesto le novità legislative in tema di fondi immobiliari nonché la recente comunicazione congiunta Consob-Banca d'Italia in tema di "processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" rappresentano passi importanti verso l'innalzamento della trasparenza, dell'indipendenza e della prevenzione di conflitti d'interessi nel campo delle valutazioni dei fondi immobiliari.

Sono questi i temi che sono stati affrontati al convegno "Fondi immobiliari - Novità legislative e prospettive del settore", tenutosi presso la Camera di Commercio di Milano.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dicembre: mese di tredicesima mensilità

Assindatcolf ha ricordato a tutti i datori di lavoro domestico che l'articolo 37 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico prevede che sia corrisposta al lavoratore - in occasione del Natale, e comunque nel mese di dicembre - una mensilità aggiuntiva, pari alla retribuzione globale di fatto, quindi comprensiva dell'indennità di vitto in caso di prestazioni continuative uguali o superiori alle sei ore giornaliere o dell'indennità di vitto e alloggio in caso di convivenza.

Anticipazioni Tfr

Il trattamento di fine rapporto è un elemento della retribuzione che viene percepito dal lavoratore in un momento successivo rispetto a quanto viene prestata l'attività lavorativa e consiste nella somma di accantonamenti annui di una quota di retribuzione rivalutata periodicamente.

Al comma 2 dell'art. 39 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico è previsto che i datori di lavoro possano anticipare, se richiesto dal lavoratore e per non più di una volta all'anno, il trattamento di fine rapporto nella misura massima del 70% di quanto maturato.

Festività natalizie

Il mese di dicembre è un mese molto impegnativo per il datore di lavoro domestico che, oltre a predisporre la corresponsione della tredicesima mensilità e, se richiesto, l'anticipo del Tfr nella misura massima del 70%, deve tener conto anche delle festività presenti nel mese.

Nelle giornate dell'8 e del 25 dicembre il datore di lavoro deve far osservare al lavoratore il riposo completo, fermo restando, qualora sussista un rapporto di lavoro in regime di convivenza, l'obbligo di corrispondere la normale retribuzione, poiché la festività è infrasettimanale; mentre il prossimo 26 dicembre, poiché coincidente con la domenica, il lavoratore ha diritto al recupero del riposo in altra giornata o in alternativa al pagamento di 1/26 della retribuzione globale di fatto.

Per i rapporti di lavoro ad ore, a prescindere che nelle suddette festività sia prevista la sua prestazione lavorativa, il lavoratore deve osservare il riposo completo e viene retribuito con 1/26 della retribuzione globale di fatto.

Ministero dell'Interno: nome dei cittadini della Repubblica delle Filippine

Il Ministero dell'Interno con Circolare n. 29 del 7.10.'10, su iniziativa dell'Ambasciata delle Repubblica delle Filippine, al fine di evitare interpretazioni soggettive, ha stabilito che per l'iscrizione anagrafica dei cittadini filippini dovrà essere omissis il *middle name*.

Il nome completo dei cittadini di tale Stato è composto dal nome proprio, dal cognome (del padre) e dal nome di mezzo (ovvero dal cognome della madre); per evitare che il nome di mezzo venga confuso con un secondo nome proprio, non si dovrà più indicare il nome di mezzo.

Pertanto, un cittadino della Repubblica delle Filippine con il seguente nome: Pedro (nome), Santos (nome di mezzo), Cruz (cognome), dovrà essere registrato all'Anagrafe Italiana senza alcun riferimento al nome di mezzo e quindi risulterà: Pedro (nome), Cruz (cognome).



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro alla Direzione generale archivi

Il dott. Luciano Scala, a capo della Direzione generale per gli archivi nel Ministero per i beni e le attività culturali, ha incontrato nella sede romana di via Gaeta, oltre al Presidente confederale, il dott. Carlo Emanuele Manfredi, Vicepresidente dell'Asages, che era accompagnato dalla dott.ssa Alessandra Egidi, della Sede centrale Confedilizia.

Si è discusso della situazione in cui attualmente versano gli archivi privati al fine di individuare insieme - amministrazione pubblica e Asages - possibili strumenti a tutela degli stessi.

EBINPROF

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

Indagine conoscitiva

L'Ebinprof ha avviato nel corso di quest'anno un'indagine conoscitiva per monitorare, studiare e verificare le esigenze formative nell'ambito dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Da ultimo ha deciso di ampliare la portata dell'indagine e di interessare alla stessa anche i datori di lavoro, inviando loro - con un numero speciale del notiziario della Cassa portieri - un questionario da compilare e restituire alla segreteria dell'Ente entro il prossimo 15 dicembre. Il questionario anzidetto è anche scaricabile dal sito Internet della Cassa portieri all'indirizzo www.cassaportieri.it.

Borse di studio 2009/2010 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Come di consueto, l'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (o parenti entro il terzo grado) dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Sono in concorso: 55 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno 2009/2010; 55 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2009/2010, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 55 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2010; 5 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno accademico 2009/2010 in materia di diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31.3.'11.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono già disponibili sul sito internet www.cassaportieri.it



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

A Dublino le celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà

Il prossimo 10 dicembre, presso gli Uffici del Parlamento europeo in Irlanda, si svolgeranno le celebrazioni della Giornata internazionale della proprietà. All'evento, organizzato dall'Irish Property Owners Association (Ipoa), interverranno, tra gli altri, Tom Parlon, ex Primo ministro irlandese ed attuale direttore generale della Construction Industry Federation, Ray Kinsella, professore di economia dell'Università di Dublino; Stephen Fauffnan, presidente dell'Ipoa. Gli stessi si confronteranno sulle limitazioni che gravano sull'economia a seguito dell'elevata imposizione sugli immobili.

A Vienna il 41° Congresso internazionale

Si terrà a Vienna il 21-22 maggio 2011 il Congresso internazionale dell'Uiipi, e avrà come tema "Investimenti immobiliari in Europa: andamento, costi e profitti".

Tra gli interventi programmati per la quarantunesima edizione del Congresso oltre a quello del Ministro dell'Economia austriaco, si segnalano: "L'unificazione europea della normativa sulla proprietà e sulla locazione", del prof. Helmut Ofner (Università di Vienna); "Legge sulle locazioni, un ostacolo agli investimenti immobiliari", del prof. Andreas Kletecka (Università di Salisburgo); "Tassazione come incentivo agli investimenti?", dell'ing. Walter Sting.

Il programma completo del Congresso è disponibile sul sito internet dell'UIPI, all'indirizzo: www.uiipi.com, ove, nella parte dedicata all'evento, entro il 6.5.'11, è anche possibile procedere alla registrazione on-line, compilando l'apposito modulo d'iscrizione (procedendo alla pre-registrazione entro il 18 marzo 2011 si ha diritto ad una riduzione sul costo di partecipazione).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Profili fiscali del trust

La rivista *il fisco* (n° 3/10) pubblica uno studio di Giovanni Palumbo sui "Profili fiscali del trust".



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Iva su impianti di riscaldamento centralizzati

Con la risoluzione n. 108/E del 15.10.'10, l'Agenzia delle entrate ha chiarito le modalità di applicazione dell'Iva in caso di somministrazione di gas metano attraverso impianti di tipo centralizzato. La risoluzione precisa, in particolare, che il limite di 480 metri cubi annui per fruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% si riferisce alle singole utenze di ogni unità abitativa che fa parte di immobili con impianti centralizzati. Di conseguenza, la soglia massima si moltiplica per il numero degli appartamenti allacciati all'impianto centralizzato, a patto che il gas serva per usi civili (sia per riscaldamento sia per acqua calda). Sopra questo tetto, i consumi sono invece tassati con l'aliquota ordinaria del 20%.

Con la successiva risoluzione n. 112 del 22.10.'10, l'Agenzia ha precisato che il principio sopra espresso deve essere applicato in modo da escludere all'origine la possibile duplicazione del beneficio fiscale, pena la violazione della disciplina comunitaria di riferimento. A tal fine - hanno aggiunto le Entrate - nel numero delle unità immobiliari allacciate all'impianto centralizzato, da moltiplicare per il limite di 480 mc, non rientrano quelle unità immobiliari dotate di un impianto autonomo per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata.

Conseguenza della nuova interpretazione è - secondo la stessa Agenzia delle entrate - che gli utenti del servizio potranno chiedere, in caso di applicazione in passato dell'aliquota del 20%, la restituzione dell'importo corrispondente alla maggiore Iva ad essi addebitata direttamente alla società che eroga il gas metano, secondo le regole civilistiche (e quindi con applicazione della prescrizione - deve ritenersi - decennale).

In caso di impianto centralizzato in condominio, si ritiene che l'istruzione della pratica debba essere effettuata da parte dell'amministratore. In caso di impianti centralizzati utilizzati nell'ambito di immobili in comunione, si ritiene invece che l'istanza di rimborso possa essere presentata da uno solo dei partecipanti alla comunione, con specifica indicazione che l'istanza viene presentata a nome degli altri partecipanti e con espressa menzione degli stessi.

Ai fini dei rimborsi, è opportuno procedere immediatamente, anche per evitare dimenticanze. Ciò, pur non dovendosi sottacere il rischio che la situazione sopra descritta possa mutare, in senso sfavorevole per i contribuenti, a causa di un intervento legislativo.

Privacy e condominio: recenti provvedimenti del Garante

Il Garante per la protezione dei dati personali è tornato di recente ad occuparsi di privacy nella realtà condominiale con due provvedimenti che - nel loro testo integrale - sono stati trasmessi a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia.

Bacheche condominiali

Nel provvedimento del 9.7.'10, il Garante ha riaffermato il principio in base al quale gli avvisi pubblicati nelle bacheche condominiali non devono contenere dati personali. Nella fattispecie concreta erano stati affissi nella bacheca, accessibile anche a terzi, una prima volta la convocazione di un'assemblea straordinaria (a seguito dell'impugnazione di una delibera condominiale proposta da una condomina) contenente dati personali a questa riferiti; successivamente, copia del ricorso di impugnazione dell'assemblea stessa presentato da una condomina; infine, un prospetto recante la ripartizione delle spese bimestrali per la gestione condominiale tra tutti i condomini interessati (nominativamente identificati), con l'unica eccezione della condomina ricorrente (al Garante), individuata con le (sole) iniziali. La pubblicazione di tutti questi atti, pur attinenti a vicende di interesse condominiale, quali le iniziative da intraprendere a tutela del condominio, risulta essere avvenuta - secondo il Garante - in violazione, oltre che del principio di necessità (art. 3 del Codice), delle disposizioni in tema di pertinenza e non eccedenza dei dati trattati (art. 11, comma 1, lett. d), del Codice). Ciò, in quanto le finalità perseguite avrebbero potuto essere ugualmente raggiunte omettendo i riferimenti all'interessata e, comunque, ricorrendo a modalità alternative. Il Garante ha inoltre precisato che anche l'indicazione delle sole iniziali degli interessati può risultare idonea - specie se accompagnata (come nel caso in esame) da ulteriori elementi quali l'individuazione nominativa degli altri partecipanti al condominio, ovvero dalla possibilità, in astratto, di associare dette iniziali a un nominativo chiaramente individuato (ove, ad esempio, risultante dal citofono) - a rendere identificabili i soggetti coinvolti (art. 4, comma 1, lett. b) del Codice).

Assemblee condominiali

Nel provvedimento del 9.9.'10, il Garante ha ribadito il principio che non possono partecipare alle assemblee condominiali soggetti esterni non legittimati. Tali soggetti, nella fattispecie concreta, erano semplici soci di una società a responsabilità limitata cui era stato dato l'incarico di amministrare il condominio. Tale partecipazione è stata ritenuta tale da violare

la disciplina di protezione dei dati personali e, segnatamente, del principio di liceità del trattamento (art. 11, comma 1, lett. a), del Codice), in quanto l'unico soggetto legittimato a trattare i dati personali della compagine condominiale - ha detto il Garante - era la società incaricata nella persona del relativo amministratore e non già indiscriminatamente un qualsiasi socio della stessa, anche se incaricato dalla società al trattamento delle banche dati. E questo poiché l'amministrazione della società - avente quale oggetto sociale l'"amministrazione condominiale e [la] gestione dei servizi comuni relativi agli immobili" - per determinazione dei soci, risultava nel caso dell'esame affidata ad un amministratore unico formalmente investito "di tutti i poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società, senza alcuna limitazione, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione ritenuti opportuni o necessari per il raggiungimento degli scopi sociali, tranne quanto riservato per legge o dai patti sociali alla competenza delle decisioni dei soci o da delibera assembleare". Tra i poteri dei soci, legislativamente (art. 2479 cod. civ.) e statutariamente (art. 11 dei patti sociali) previsti, non figurava, invece, il diretto e personale espletamento di attività attuative dell'oggetto sociale.

HOMELINK
INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Tanti modi per scambiarsi la casa

In una recente pubblicazione, Annalisa Rossi, che è alla guida della Homelink Italia - organizzazione leader nello scambio di casa con la quale la Confedilizia ha stipulato una convenzione per il riconoscimento di uno sconto sulla quota d'iscrizione - ha illustrato le varie modalità di scambio di casa.

Il sistema più praticato - ha spiegato la responsabile di Homelink Italia, che nel libro ha anche indicato la simbologia utilizzata dall'Organizzazione per individuare ogni tipologia di scambio - è quello simultaneo (indicato con il simbolo X). Spesso le due famiglie trovano il modo di incontrarsi e di consegnarsi personalmente le chiavi e, di solito, si tratta di persone che scambiano la loro prima casa.

Un secondo modo è lo scambio non simultaneo (simbolo NSX): tu vieni ad agosto ed io a Natale. In questo caso, generalmente, si tratta di uno scambio tra seconde case ma non è insolito che, anche chi ha la prima casa, vada a soggiornare per qualche tempo a casa di parenti o amici per permettere l'utilizzo della propria.

Un sistema adoperato per conoscersi è lo scambio di ospitalità (simbolo XH), utilizzato principalmente da coloro che hanno figli. Accolgo la famiglia per conoscerla e mi sentirò più tranquillo quando loro ospiteranno mio figlio.

Con il simbolo "LT" viene individuato lo scambio per coloro che devono soggiornare a lungo in qualche Paese. Indica la necessità di avere una casa per almeno 6 settimane, a volte per parecchi mesi o di un anno, come nel caso dell'anno sabbatico. Al contrario, con "WX" si richiede lo scambio per brevi periodi, spesso week-ends.

Per maggiori dettagli ed informazioni consultare il sito Internet: www.homelink.it.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Ulteriori obiezioni alla proposta di direttiva antidiscriminazione

Prosegue, presso la Commissione europea, l'iter per l'approvazione della direttiva sull'eguale trattamento delle persone (cosiddetta direttiva antidiscriminazione). L'EpF aveva a suo tempo predisposto una dettagliata nota (Cn nov. '09 e genn. '10), con la quale si ponevano all'attenzione della Commissione vani obiezioni. L'istituzione europea ha, in parte, recepito i suggerimenti proposti, ma non ha ancora dedicato la dovuta attenzione ad alcuni punti spinosi. All'uopo, il segretario dell'EpF ha inviato alla Direzione generale della Commissione che si occupa dell'argomento, un nuovo documento, distribuito anche a livello nazionale (in Italia, al Comitato interministeriale per gli affari europei) agli uffici preposti alla predisposizione delle posizioni dei singoli Paesi sul testo.

In linea preliminare, l'EpF denuncia l'assenza di valutazione sull'impatto negativo che la normativa in parola, unitamente alla direttiva - già operativa - sul rendimento energetico sull'edilizia, avrà nei confronti della proprietà e del mercato immobiliare in generale. Non sono stati inoltre presi in considerazione, fa presente la Federazione Europea della Proprietà, i gravi costi che la direttiva comporterà per l'adeguamento degli immobili alle nuove disposizioni previste per l'accesso agli stessi, a carico dei piccoli esercizi commerciali, degli opifici e degli uffici, generando anche un considerevole aumento del contenzioso.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Quel supplemento da Termini

I clienti dei tassi in partenza dalla stazione di Roma Termini sono soggetti al pagamento di uno speciale supplemento di due euro? La Domusconsumatori ha chiesto all'Amministrazione municipale di Roma chiarimenti sulla vigenza del supplemento, che viene ancora preteso da molti tassisti (cfr Cn ott. '10).

Abbonamenti Rai, ecco le ultime novità

Un unico abbonamento Rai copre il possesso, da parte dell'intestatario e di tutti i componenti il suo nucleo familiare anagraficamente inteso (stesso stato di famiglia), di uno o più apparecchi televisivi ad uso privato detenuti sia nella casa di residenza principale sia in tutte quelle secondarie (quale, per esempio, la casa al mare). E' quanto emerge da due chiarimenti del 4 e 11 ottobre scorsi forniti dalla Rai.

Si segnala inoltre che con la recente circolare n. 46/E, l'Agenzia delle entrate ha reso noti chiarimenti e istruzioni necessari per godere della specifica esenzione prevista dalla legge n. 244/07. A partire dal 2008 è stato, infatti, abolito il canone di abbonamento al servizio radiotelevisivo esclusivamente per l'apparecchio televisivo ubicato nel luogo di residenza e ciò per i soggetti di età pari o superiore ai 75 anni. Possono fruire del beneficio i contribuenti con un reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente a 6.715,98 euro (516,46 per tredici mensilità) e che non convivono con altri soggetti diversi dal coniuge stesso. Gli interessati che, pur possedendo i requisiti richiesti, hanno provveduto al pagamento del canone per gli anni 2008, 2009 e 2010, possono chiedere il rimborso.

Per ottenere l'esenzione in parola, o per ottenere il rimborso, è necessario inviare una specifica richiesta all'Agenzia delle entrate tramite la modulistica scaricabile (con tutte le necessarie indicazioni) all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it ed anche richiedibile presso gli uffici dell'Agenzia. Coloro che fruiscono dell'esenzione per la prima volta, devono presentare la richiesta entro il 30 aprile dell'anno; chi, invece, ne beneficerà a partire dal secondo semestre dell'anno, può presentarla entro il 31 luglio. Da notare che, solo per l'anno 2010, coloro che intendono beneficiare dell'esenzione del canone dovuto per il II semestre, devono spedire (o consegnare) la dichiarazione entro il prossimo 30 novembre. Per le annualità successive, i contribuenti potranno continuare ad avvalersi della agevolazione senza dover presentare nuove dichiarazioni. Chi, invece, nel corso dell'anno attiva per la prima volta un abbonamento al servizio radiotelevisivo, deve inviare la dichiarazione entro 60 giorni. La circolare, infine, precisa che coloro che, in possesso dei requisiti per usufruire dell'agevolazione per gli anni 2008, 2009 e 2010, non hanno effettuato il versamento del canone senza procedere ad alcuna comunicazione all'Agenzia delle entrate, sono tenuti, sempre entro il prossimo 30 novembre, a presentare l'apposita dichiarazione.

Niente sanzioni se il Comune non comunica l'attribuzione al terreno della natura di area fabbricabile

"I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente". Questo il testo della norma di garanzia introdotta nel nostro ordinamento - su impulso della Confedilizia - con la Finanziaria 2005 (legge 289/02, art. 51, c. 20).

Sul tema è ora intervenuta la Direzione Federalismo fiscale del Dipartimento delle finanze (Ministero dell'economia e delle finanze), in una nota (protocollo 16506/2010) nella quale afferma che, qualora il Comune non dia comunicazione al proprietario dell'attribuzione al suo terreno della natura di area fabbricabile, non può essere irrogata al proprietario alcuna sanzione per mancato pagamento dell'Ici (che pure, invece, è dovuta), in ossequio al principio generale della tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente. Ciò, anche con riferimento a fattispecie relative ad annualità precedenti alla data di entrata in vigore della norma citata (1.1.'05).

La bussola della casa

zona	MANTOVA		CARRARA		AGRIGENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.240	2.500	1.800	3.100	1.030	2.340
semicentro	1.100	1.980	1.125	1.940	800	1.600
periferia	810	1.600	930	1.760	710	1.180
	SAVONA		PESARO		BARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.420	2.900	1.180	2.610	1.800	2.600
semicentro	1.230	2.500	930	1.920	1.400	2.100
periferia	1.100	2.230	900	1.700	1.100	1.500

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

È on-line il portale di giustizia elettronica dell'Ue

Per orientarsi nella complessa macchina giudiziaria dell'Unione Europea e dei singoli Stati membri aderenti ad essa, si può utilizzare, all'indirizzo www.e-justice.europa.eu, il nuovo portale gestito dalla Commissione e-justice.

Nella pagina iniziale sono disponibili quattro macroaree rispettivamente destinate a: cittadini, imprese, professionisti legali e magistrati. Sono fruibili dettagliate informazioni per conoscere le procedure per agire in giudizio in caso di procedimenti transfrontalieri, dall'avvio del procedimento sino all'esecuzione della decisione. Dal sito è inoltre possibile ottenere raggugli su come trovare un avvocato, un notaio, un traduttore o interprete legale ovvero un mediatore nonché consultare la giurisprudenza dei singoli Paesi. Nella sezione dedicata alle imprese vi è, tra l'altro, l'opportunità di accedere ai registri immobiliari dei singoli Stati membri dell'Unione.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Alloggio popolare trasferito

"Alloggio popolare trasferito prima del termine": è il titolo dello studio che Maurizio de Tilla pubblica sulla "Rivista giuridica dell'edilizia" (n° 2/10).

Burocrazia pestifera

Il cercare di trovare un modo per servire meglio i clienti stimola gli affari. Ma i burocrati non hanno clienti. Non guadagnano di più nel soddisfare più clienti. Al contrario, accumulano denaro e potere ampliando le proprie agenzie. Che cosa "massimizzano" allora i burocrati? Se stessi! Il loro incentivo è trovare il modo di assumere altre persone, espandere la propria autorità e spendere sempre più i soldi dei contribuenti.

David Boaz

Rivoluzione americana e diritti individuali

L'aspetto più rivoluzionario della Rivoluzione americana fu che cercò di creare da zero un governo nazionale che si limitasse a poco più che proteggere i diritti degli individui.

David Boaz

Decoro architettonico in condominio, nozione

Qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modificano l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'articolo 1120 del c.c., ma recepisce anche un autonomo valore nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, all'estetica e all'architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione dell'innovazione, sicché l'alterazione di esso è ravvisabile in conseguenza della menomazione anche di un solo dei predetti elementi.

Cass. 17.6.'10 n. 14626, Pres. Schettino, rel. Giusti

Classamento, sopralluogo obbligatorio

Il prof. Gianni Marongiu, già sottosegretario al Ministero delle Finanze, pubblica sul *Corriere tributario* (n. 37/10) un approfondito commento adesivo alla sentenza della Commissione regionale del Lazio (est. Zucchelli) di cui abbiamo dato notizia nel notiziario di luglio (e pubblicata per esteso sul sito federale nonché sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* n. 5/10). La sentenza ha affermato il principio che il sopralluogo destinato a riscontrare le caratteristiche dell'immobile è passaggio necessario, sia ai fini del classamento che a quelli della rettifica, e deve essere accompagnato da apposito invito del contribuente a parteciparvi. «La decisione – scrive il prof. Marongiu – è corretta espressione dei principi generali costituzionali e dello Statuto dei diritti del contribuente circa le garanzie che lo assistono nella fase delle verifiche tributarie, di cui il contraddittorio è massima espressione».

Più cani, no divieto generalizzato

È illegittimo il provvedimento comunale che vieti di tenere più di un cane in ogni abitazione «in modo assolutamente generalizzato e incondizionato, senza distinguere situazioni oggettivamente diverse quali, ad esempio, la taglia di detti animali o le dimensioni delle abitazioni, la disponibilità di cortili ecc.».

Lo ha stabilito il Tar per il Veneto (sent. n. 3600/08), ritenendo il provvedimento stesso in contrasto con la tutela degli «animali di affezione» di cui alla legge 14.8.1991 n.281.

Condominio a cinque stelle

L'ultima invenzione, a New York, è il condominio a cinque stelle. Gli appartamenti più richiesti sono quelli provvisti di maggiordomo, cameriera e cuoco. Si compra l'appartamento, cioè, con incluso un servizio «alberghiero» raffinato: la donna della pulizia che rifà i letti, il servizio ristorante in camera, sala fitness, piscina e massaggi. Un appartamento in condominio-hotel costa sino al 20 per cento in più.

Ne ha riferito Federico Rampini su *la Repubblica* (21.9.2010).

Con la sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 9 agosto 2010 la Corte di Cassazione è intervenuta sul tema della formazione e della modifica delle tabelle millesimali affermando la possibilità da parte dell'assemblea condominiale di approvare a maggioranza nuove tabelle ai fini della ripartizione delle spese. La decisione, al di là degli entusiasmi suscitati nella stampa quotidiana che la ha salutata come rivoluzionaria, in realtà afferma un principio non del tutto nuovo che aveva avuto dei precedenti in varie decisioni di merito (ad esempio Trib. Milano, 21/02/2003 in Gius, 2003, 8, 868) anche risalenti nel tempo (App. Napoli, 13/05/1965 in Nuovo Dir., 1968) proprio relativamente alle tabelle millesimali destinate al riparto delle spese. E non è un caso che anche la fattispecie concreta esaminata dalla Corte riguardi una tabella millesimale approvata al fine di ripartire i contributi dovuti in relazione al servizio di riscaldamento.

La sentenza non è di facile lettura, anche per l'articolata motivazione che esamina criticamente tutti i vari orientamenti giurisprudenziali in tema di approvazione delle tabelle millesimali, e pone alcuni delicati interrogativi particolarmente sotto il profilo delle sue conseguenze applicative. Nel tentativo di apportare dei primi elementi di chiarezza, il Coordinamento Legali della Confedilizia ha esaminato le varie questioni in rapporto alle situazioni condominiali dove sia stato adottato il Regolamento condominiale tipo elaborato dal Coordinamento Condominiale della Confedilizia.

Come è noto, il Regolamento tipo, la cui adozione è raccomandata proprio al fine di superare molte delle incertezze interpretative derivanti dai molteplici orientamenti giurisprudenziali ed anche dalla sentenza in commento, prevede diverse tabelle millesimali, una delle quali (la c.d. tabella A) indica i valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di comproprietà, del computo dei *quorum* costitutivi e deliberativi delle assemblee e per il riparto delle spese di carattere generale. Il Regolamento prevede poi ulteriori tabelle per il riparto di alcune specifiche tipologie di spese (scale ed ascensore, riscaldamento, acqua potabile), tabelle da elaborarsi secondo i criteri di riparto delle spese derivanti dalle norme di legge ovvero secondo criteri convenzionalmente adottati dai condomini in deroga a quelli legali. Nella presentazione del Regolamento, si raccomanda che l'elaborazione di tutte queste tabelle sia documentata da allegati recanti i dati a partire dai quali sono state predisposte, i cri-

Sezioni Unite e modifica delle ta

teri di calcolo ed i calcoli medesimi onde sia sempre possibile ed agevole verificare l'esistenza di errori o di inadeguatezze a seguito di intervenuti mutamenti nell'edificio condominiale.

Ora, nel caso di adozione del Regolamento tipo, la decisione delle Sezioni Unite consente di procedere all'approvazione o alla modifica delle tabelle di riparto delle spese con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio). Secondo il ragionamento della Corte, infatti, le tabelle di cui all'art. 68 disp. att. c.c. in quanto allegate al regolamento condominiale ne condividono la natura giuridica e possono essere modificate secondo le medesime modalità di modifica del regolamento stesso, ossia a maggioranza qualificata ex art. 1138 c.c. Nel caso di regolamento di natura assembleare non vi saranno perciò difficoltà a che l'assemblea proceda a maggioranza, mentre nel caso di regolamento contrattuale ciò potrà avvenire solo ove risulti che le tabelle di riparto delle spese non sono altro che l'applicazione e la specificazione al caso specifico dei criteri di riparto delle spese previsti dalla legge. Occorre, infatti, tener conto che i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e seguenti del codice sono derogabili convenzionalmente (art. 1123, 1° comma c.c. e art. 1138 c.c.). In tal caso, i condomini hanno voluto una ripartizione diversa da quella legale che - come per la sua formazione - richiede una delibera approvata dall'unanimità degli stessi. Viene qui in considerazione la raccomandazione sopra ricordata di allegare al regolamento i dati ed i criteri in forza dei quali le tabelle sono state redatte, atteso che in tal modo sarà agevole verificare se con l'approvazione delle tabelle i condomini abbiano o meno inteso derogare i criteri legali di riparto delle spese. Diversamente, in difetto di tali informazioni, occorrerà una non facile operazione interpretativa che tenti di desumere la volontà dei condomini dalle tabelle esistenti in rapporto alle caratteristiche del singolo edificio.

In sintesi, le tabelle di riparto delle spese saranno modificabili a maggioranza, ancorché allegate ad un regolamento contrattuale, laddove non siano il risultato di una specifica convenzione tra i condomini derogatoria dei criteri legali di riparto delle spese.

Circa i presupposti che legittimano la delibera maggioritaria, occorre ricordare, in primo luogo, la norma di cui all'art. 69 disp. att. c.c. (che è inderogabile ex art. 72 disp. att. c.c.) secondo la quale

la revisione delle tabelle millesimali può operarsi solo laddove nelle tabelle esistenti vi siano degli errori ovvero siano intervenute delle variazioni rilevanti rispetto alla situazione precedente. Relativamente alle tabelle per il riparto delle spese, presupposto della delibera maggioritaria è che vi siano degli errori o delle rilevanti variazioni nella concreta o quanto meno nella potenziale fruizione dei servizi da parte di qualche condomino. Una diversa interpretazione finirebbe con l'ignorare e porre nel nulla l'art. 69 citato, prestandosi inoltre a evidenti abusi da parte della maggioranza assembleare. In secondo luogo, va rilevato che la delibera presuppone un elaborato tecnico nel quale, fermo il criterio di riparto delle spese, siano indicate le variazioni delle tabelle in rapporto agli errori o alle mutate situazioni di fatto. Se, come ha affermato la Corte, la delibera consiste nel verificare l'esattezza e la conformità alla legge dei calcoli, la stessa non può che essere presa solo in presenza di un elaborato tecnico. La precisazione può apparire eccessivamente formale, ma appare rilevante considerata nella prospettiva di evitare abusi della maggioranza con arbitrarie variazioni delle tabelle.

Relativamente alle tabelle dei millesimi di proprietà (la c.d. Tabella A del Regolamento tipo) la questione appare di maggior complessità. Nei primi commenti alla decisione della Corte si ritrova spesso l'opinione che anche per formazione e modifica della tabella di proprietà sarebbe sufficiente una delibera a maggioranza qualificata. In proposito va rilevato che il ragionamento della Cassazione è condotto in riferimento all'art. 68 disp. att. c.c., nel quale le tabelle millesimali di proprietà sono indirettamente menzionate laddove la norma si riferisce alle tabelle redatte ai fini del riparto delle spese ed anche ai fini dell'art. 1136 c.c., ossia ai fini della determinazione dei *quorum* assembleari, con la conseguenza che parrebbe possibile applicare detto ragionamento anche alle tabelle di proprietà. Ed in effetti ove si considerino i millesimi di proprietà un semplice strumento destinato alla ripartizione di una certa categoria di spese (le c.d. spese di proprietà), si ricade nell'ambito delle considerazioni precedenti e si può ipotizzare una modifica con delibera maggioritaria. In questa prospettiva, che è poi quella dell'art. 68 laddove parla di tabelle finalizzate al riparto delle spese, la decisione della Corte è di generale applicazione.

D'altro canto, non può essere ignorato che le tabelle di proprietà hanno anche un'altra e di-

belle millesimali

versa funzione rispetto al riparto di una categoria di spese; quella di esprimere la misura o la quota del diritto di comproprietà di ogni condomino sulle parti comuni. In questa prospettiva, va, in primo luogo, osservato che l'art. 68 disp. att. c.c. è norma derogabile (ex art. 72 disp. att. c.c.), mentre l'art. 1136 c.c. è norma inderogabile (ex art. 1138 c.c.) e che l'art. 1118 c.c. (che stabilisce che il diritto di ciascun condomino sui beni comuni è proporzionato al valore del piano o porzione del piano che gli appartiene) è derogabile solo da un titolo contrario, ossia da una convenzione alla quale partecipi il singolo condomino interessato. In secondo luogo, va osservato che l'art. 68 disp. att. c.c. è norma derogabile (ex art. 72 disp. att. c.c.), mentre l'art. 1136 c.c. è norma inderogabile (ex art. 1138 c.c.) e che l'art. 1118 c.c. (che stabilisce che il diritto di ciascun condomino sui beni comuni è proporzionato al valore del piano o porzione del piano che gli appartiene) è derogabile solo da un titolo contrario, ossia da una convenzione alla quale partecipi il singolo condomino interessato. Infine, occorre ricordare che la parte di corrispettivo in caso di vendita di beni comuni o la quota assegnata a ciascun condomino in ipotesi di divisione dei beni comuni ex art. 1119 c.c., l'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c., il ricavato della vendita all'asta del suolo nell'ipotesi di cui all'art. 1128 1° comma o la quota di partecipazione alle spese di ricostruzione nel caso di cui all'art. 1128 2° comma, sono tutte rapportate al diritto del singolo sulle parti comuni, che è misurato appunto dai millesimi di proprietà.

Dalla lettura congiunta e coordinata di tali norme si deve desumere che i millesimi di proprietà, in quanto espressione della misura del diritto di proprietà sui beni comuni, hanno uno statuto ed una finalità differente rispetto ai millesimi destinati alla determinazione delle quote dei contributi alle spese del singolo condomino. In questa prospettiva, si deve ritenere che il diritto del singolo condomino sulle parti comuni e

la misura di tale diritto possano essere modificati solo da un titolo o da una convenzione tra tutti i condòmini; possano essere modificate solo all'unanimità dei condòmini, diversamente una delibera maggioritaria andrebbe ad incidere sul diritto di proprietà contraddicendo il principio consolidato che la Corte stessa afferma e ribadisce nella sentenza in esame, ossia che l'approvazione di una tabella millesimale è una delibera che non incide sul diritto di proprietà dei singoli condòmini.

Conseguentemente, la decisione della Corte non pare estendersi alle ipotesi di modifica dei millesimi di proprietà intesi quali misura del diritto del singolo sui beni comuni. Resta perciò ferma la necessità di una delibera adottata all'unanimità dei condòmini.

Infine, vi è da precisare che, relativamente alla modifica dei millesimi di proprietà intesi come misura del diritto dei singoli condòmini sulle parti comuni, ove non si raggiunga una decisione all'unanimità dei condòmini, resta sempre esperibile il rimedio giurisdizionale di cui all'art. 69 disp. att. c.c.: l'azione di revisione in presenza di errori materiali e di calcolo ovvero in presenza di una notevole alterazione del rapporto originario tra i piani o le porzioni di piano a seguito di sopraelevazione, espropriazione o innovazioni di vasta portata.

In sintesi: le tabelle millesimali destinate ai fini del riparto di ogni tipologia di spesa possono essere introdotte o modificate con delibera maggioritaria, sempre che ricorra uno dei presupposti dell'art. 69 e che non si tratti di tabelle contrattuali, mentre la misura o la quota di comproprietà di ogni singolo condomino sui beni comuni non può essere pregiudicata da una tabella millesimale approvata a maggioranza la cui funzione resta limitata alla suddivisione delle spese e non, appunto, alla quantificazione del diritto di ogni condomino.

Cesare Rosselli
Coordinamento
legali Confedilizia

CONFEDILIZIA - SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

Vademecum "Casa sicura" per prevenire, per proteggere, per reagire...

La Sezione sicurezza beni mobili della Confedilizia ha realizzato un utile Vademecum dal titolo "Casa sicura" dove ha raccolto, tra le altre cose, i consigli su come prevenire furti, intrusioni e truffe da parte di terzi; i suggerimenti su come proteggere l'immobile e gli oggetti in esso custoditi; le modalità su come reagire ad un furto per attenuarne le conseguenze.

Il depliant, con tante indicazioni per costruire il proprio personale progetto sicurezza, è a disposizione di tutti gli interessati presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

La Ue impone: un mese per i pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione

Le pubbliche amministrazioni dovranno pagare le imprese entro 30 giorni, pena il pagamento di interessi nella misura dell'8%. Il limite sale a 60 giorni nei casi in cui l'amministrazione pubblica svolga attività economiche di natura industriale e commerciale offrendo beni o servizi soggetti a vincoli di trasparenza nonché nei casi in cui a dover pagare è un ente pubblico di assistenza sanitaria.

Questi i contenuti essenziali di una direttiva europea appena approvata e che dovrà essere recepita dal Parlamento italiano entro due anni.

Stop alla commercializzazione delle buste di plastica

Dal prossimo 1° gennaio scatterà il divieto di commercializzazione dei sacchetti di plastica comunemente usati per l'asporto di merci, in quanto non biodegradabili. Tale divieto, contenuto nella legge finanziaria 2007 (l. 27.12.'06, n. 296), originariamente doveva entrare in vigore l'1.1.'10. Termine che, in considerazione delle contingenze derivanti dalla crisi economica internazionale, era stato prorogato di un anno.

CASSAZIONE

Imponibile immobili storici

"In tema di imposte sui redditi, l'art. 11, comma secondo, della legge 30 dicembre 1991, n.415, deve essere inteso come norma contenente l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la fissazione dell'imponibile rispetto agli edifici di interesse storico od artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. Ai fini dell'applicazione di siffatto regime impositivo, che deve ritenersi di carattere speciale e non meramente agevolativo, non ha rilevanza né la destinazione, abitativa o non abitativa, dell'immobile soggetto a vincolo, né la circostanza che il medesimo sia locato a terzi, né la categoria catastale nella quale lo stesso sia classificato".

Cassazione, sent. 18.6.2009, n.14149.

Dimezzamento del termine di costituzione nell'opposizione al decreto ingiuntivo

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, la riduzione a metà del termine di costituzione dell'opponente consegue automaticamente al solo fatto della proposizione dell'opposizione, prevedendo l'art. 645 cod. proc. civ. che i termini a comparire siano ridotti a metà in ogni caso di opposizione; qualora, tuttavia, l'opponente assegni un termine di comparizione pari o superiore a quello legale, resta salva la facoltà dell'opposto, costituitosi nel termine dimezzato, di chiedere l'anticipazione dell'udienza di comparizione ai sensi dell'art. 163 bis, terzo comma, c.p.c.

Così le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la sentenza n. 19246 del 9.9.'10.

Anche la "stanza della neve" a carico dei proprietari

Ai danni della casa non si smette mai di studiare novità costose, assurde, burocratiche. L'ultima sentita riguarda la "stanza della neve". Ogni abitazione - come riferisce *ItaliaOggi*, del 7.10.'10 - dovrebbe essere dotata di un locale in cui custodire tutto il necessario, dalle pale alla ghiaia (non il sale), per rendere sicuri i marciapiedi durante le nevicate. Si vorrebbero caricare i proprietari immobiliari di compiti spettanti ai Comuni (la pulizia delle strade, marciapiedi compresi, rientra negli obblighi dell'ente locale).

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

GIURISPRUDENZA CASA**Quando un condòmino si fa ragione da solo...**

“Non commette il delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni colui che usi violenza sulle cose al fine di difendere il diritto di possesso in presenza di un atto di spoglio, sempre che l'azione reattiva avvenga nell'immediatezza di quella lesiva del diritto”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 2548/10, inedita) in una fattispecie relativa alla rottura da parte di un condòmino di una catena e di un paletto di ferro posto in prossimità di un cancello carrabile sull'area condominiale adibita a parcheggio il cui accesso veniva reso disagiata.

Contratti ante legge n. 431/'98 e rinnovi

Importante decisione della Cassazione su un dibattuto problema. “In tema di locazione di immobili ad uso abitativo - ha detto la Suprema Corte - l'art. 2, comma 6, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 va interpretato nel senso che, tra i contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, sono soggetti alla nuova disciplina, anche con riferimento alla doppia durata quadriennale, solo quelli che vedono realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della nuova legge e, quindi, solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è venuto a scadenza in epoca successiva al 30 dicembre 1998 e tale disdetta non è stata data, sicché la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge” (sent. n. 7985/10, inedita).

Locazioni ad uso diverso e sanatoria giudiziale della mora

La Cassazione ha affrontato, in una recente decisione (sent. n. 7621/10, inedita), un importante problema per il quale non risultano precedenti, neppure di merito. Ecco la massima della decisione in parola: “In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo, è valida la clausola, liberamente scelta e accettata dalle parti al momento della stipulazione del contratto, che preveda la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto, in deroga alla legge 27 luglio 1978 n. 392 che, all'art. 55, contempla tale tutela per i soli conduttori di immobili destinati ad uso abitativo, trattandosi di clausola che le parti, nella loro autonomia contrattuale, ben possono prevedere, in quanto si riferisce a diritti disponibili, non viola l'art. 1418 cod. civ. e non rientra neppure nella previsione di cui all'art. 79 della predetta legge, relativa ai «patti contrari alla legge», attribuendo un vantaggio non al locatore ma al conduttore”.

Indennità di avviamento e clientela

“Ai fini del riconoscimento del diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale rileva che i locali locati siano effettivamente destinati ad attività che comporta il contatto con il pubblico e che, quindi, tali locali siano aperti alla frequentazione diretta ed indifferenziata dei clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa; grava sul conduttore l'onere di fornire, con qualsiasi mezzo, la prova della relativa situazione di fatto, sempre che siffatta frequentazione non risulti implicitamente, in virtù del notorio, dalla destinazione dell'immobile ad attività che necessariamente la implichi, mentre nessun rilievo assume, a tal fine, la clausola contrattuale con la quale il conduttore dichiara unilateralmente che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che hanno contatti diretti con il pubblico di utenti e consumatori”. Sulla base di questo principio la Suprema Corte ha confermato (sent. n. 12278/10, inedita) la decisione di merito che aveva negato l'indennità in relazione allo svolgimento nei locali locati dell'attività di amministratore di condòmini.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINI
SIGNIFICA TRASPARENZA PER I CONDOMINI**

CURIOSITÀ GIURISPRUDENZIALE**Tabelle millesimali, dal tribunale di Cagliari alle Sezioni unite**

“Le tabelle millesimali di proprietà - che esprimono i reali valori proporzionali dei piani, o delle porzioni di piano, in proprietà solitaria, ragguagliati al valore dell'intero edificio - devono essere approvate con il consueto principio maggioritario. Essendo le quote predeterminate dalla legge e dipendendo da questi valori proporzionali la partecipazione dei condòmini alla gestione del condominio ed al concorso delle spese, l'approvazione della tabella da parte dell'assemblea costituisce un atto dovuto”.

Così si esprimeva il Tribunale di Cagliari (rel. Corona) in una vecchia sentenza, datata 26.11.1974, aggiungendo - a migliore precisazione di quanto affermato - che “il valore proporzionale delle unità immobiliari rispetto all'edificio è quello che è, e la ratifica del risultato della relativa operazione tecnica di calcolo dei millesimi non configura una manifestazione di volontà negoziale, perché non importa l'assunzione di obbligazioni maggiori o diverse rispetto a quelle previste dalla legge né la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie o di discussioni”, con la conseguenza che “il contenuto volitivo della dichiarazione di voto” si riduce “al riconoscimento che il calcolo delle frazioni ripete la situazione reale ed è stato eseguito in conformità alle prescrizioni di legge”.

Ora, nonostante siano trascorsi ben 36 anni e la pronuncia in questione non avesse - per tutto questo lasso di tempo - trovato, com'è noto, accoglimento nella successiva giurisprudenza della Cassazione, le Sezioni Unite, nella sentenza n. 18477 del 9.8.'10 (cfr. *Cn sett.* '10 e su questo numero alle pagg. 8-9), sono tornate a riproporre la stessa tesi.

RECENSIONI

Valentino Quintana, Vittorio Vetrano di San Mauro, *Il carattere Italiano della Venezia Giulia e della Dalmazia*, QuattroVenti ed., pp. XII + 386

Un'insolita guida alle terre giuliane, istriane, del Quarnaro e dalmate, per attestarne il ricco patrimonio d'italianità che esse hanno posseduto: profili storici si alternano a biografie di personaggi di cultura italiana, nati in terre quasi tutte oggi appartenenti ad altri Stati.

Enrico Serra, *La diplomazia*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. VIII + 118

Una brillante introduzione ai segreti del mondo dei diplomatici, dovuto al massimo studioso italiano di relazioni internazionali: garbate ironie e vivaci rievocazioni storiche si alternano a ricostruzioni accurate di singoli eventi e a prospettive di ampio respiro.

Alessandro Meluzzi con Paolo Gamba, *Ho visto e ho creduto*, Piemme ed., pp. 222

Come il noto psichiatra, ritornato alla fede cattolica, vede il mondo, la Chiesa, la religione, la morale, la propria personale esperienza, e soprattutto come vede il credo tradizionale nell'inizio di millennio.

Peter Fröberg Idling, *Il sorriso di Pol Pot*, Iperborea ed., pp. 336

Perché gli svedesi furono prodighi di appoggi, sostegni e tanta credulità verso viet cong e khmer rossi? Cerca di rispondere a questo interrogativo il presente, insolito volume, che analizza una specie di caso di coscienza, per capire come in Occidente vi fossero tante voci favorevoli a regimi sanguinari come pochi altri.

Massimo d'Azeglio, *Degli ultimi casi di Romagna*, pref. di Gianni Ravaglia, Libro Aperto ed., pp. 142

Viene riproposto, in edizione anastatica, il celebre libro-denuncia del d'Azeglio, apparso nel 1846, che divenne un manifesto politico dei liberali italiani ansiosi di costruire l'indipendenza nazionale.

Federico Roncoroni, *Sillabario della memoria*, Salani ed., pp. 300

Una sorta di autobiografia, o di viaggio sentimentale, condotta attraverso molte decine di parole da serbare o buttare: voci della memoria, che parlano a mente e cuore e fanno rivivere, con arguzia e nostalgia, l'Italia provinciale com'era a metà del Novecento.

Domenico Mennitti, *Destra e Democrazia*, pref. di Enzo Iacopino, Progedit ed., pp. XII + 264

L'autore, deputato del Msi per tre legislature, poi primo coordinatore nazionale di Fi, eurodeputato e dal 2004 sindaco di Brindisi, ricostruisce, con numerosi accenni autobiografici, la lunga strada percorsa dalla destra italiana verso la democrazia.

Mercato immobiliare: pubblicata la nota trimestrale dell'Agenzia del territorio

Il Direttore dell'Agenzia del territorio, Gabriella Alemanno, nel corso di un'incontro con gli operatori del settore - al quale in rappresentanza della Confedilizia è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale - ha illustrato la Nota trimestrale dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del II trimestre 2010. I dati, elaborati a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, confermano, seppur in modo attenuato, una variazione di tendenza. Risulta, infatti, positivo il tasso tendenziale annuo del volume delle compravendite, che in questo trimestre è pari al +2,3% per l'intero settore immobiliare. Si evidenzia però un mercato immobiliare a due velocità: da una parte risultano in buona ripresa le transazioni delle abitazioni e delle unità pertinenziali, che fanno registrare rispettivamente un +4,5% e un +0,8% (tassi tendenziali di questi settori); dall'altra permane in difficoltà il mercato non residenziale, con una perdita decisa delle compravendite nel settore terziario (-14,1%), meno sensibile invece nei settori commerciale (-4,7%) e produttivo (-4,2%).

Sul sito internet dell'Agenzia del territorio è disponibile l'intera Nota.

Federalismo e cedolare secca, il Governo va avanti da solo

Lancio Ansa ore 12,57: "Federalismo: Comuni chiedono a Governo rinvio parere"

L'Anci chiede al Governo di rinviare l'esame in Conferenza unificata (Stato, Regioni, Enti locali) dello schema di decreto legislativo sul federalismo municipale (premissa per l'esame del testo da parte del Parlamento), contenente anche la cedolare secca sugli affitti.

Lancio Ansa ore 14: "Federalismo: Confedilizia, a rischio cedolare secca affitti"

La Confedilizia esprime la propria preoccupazione circa un nuovo rinvio dell'esame del provvedimento - in relazione al previsto avvio della cedolare secca a decorrere dal 2011 - e chiede al Governo di avvalersi delle facoltà allo stesso concesse dalla legge, procedendo ugualmente nell'iter di approvazione del decreto legislativo, senza attendere il parere della Conferenza unificata.

Lancio Ansa ore 17,23: "Federalismo: Governo accelera su quello municipale"

Il Governo decide di andare avanti sul federalismo municipale, senza attendere il parere della Conferenza unificata.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Provvedimenti disciplinari a carico dei dipendenti

Compete al datore di lavoro, come potere complementare al suo potere direttivo, anche il potere disciplinare, ossia la facoltà di adottare provvedimenti sanzionatori nei confronti dei lavoratori. Tali provvedimenti devono essere sempre proporzionali alla gravità del comportamento che intendono punire. Il Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil prevede espressamente le seguenti sanzioni: il rimprovero verbale e quello scritto (per i casi di lievi mancanze ai propri doveri), "la multa" (per ripetizione reiterata delle mancanze che hanno già dato luogo a rimprovero, o, per esempio, per assenza dal servizio per un'intera giornata senza permesso del datore di lavoro), la sospensione temporanea dal servizio e dalla retribuzione (per mancanze gravi), il licenziamento disciplinare senza preavviso (per esempio per assenza ingiustificata per più di tre giorni consecutivi, per altre mancanze di tale gravità che rendano impossibile la prosecuzione anche temporanea del rapporto di lavoro, come il furto, il danneggiamento e la rissa). La "multa" non può eccedere l'ammontare di 4 ore di salario e deve essere versata dal datore di lavoro alla Croce rossa italiana. Copia dell'attestato di versamento deve pervenire all'Ebinprof (Ente bilaterale per i dipendenti da proprietari di fabbricati costituito tra Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil) e al lavoratore. La sospensione dal servizio e dalla retribuzione non può essere superiore a 5 giorni.

Aggiornata la Guida delle Entrate sulla detrazione del 55% (in scadenza)

Sul sito Internet confederale è disponibile la versione aggiornata della Guida dell'Agenzia delle entrate sulle agevolazioni fiscali per il risparmio energetico (detrazione Irpef/Ires del 55%). L'aggiornamento si è reso necessario per dare conto delle più recenti modifiche normative, che hanno riguardato soprattutto le procedure da seguire per usufruire correttamente delle agevolazioni e che è utile di seguito ricordare.

- Per i lavori che proseguono oltre un periodo d'imposta, è stato introdotto l'obbligo di inviare telematicamente all'Agenzia delle entrate una specifica comunicazione entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta nel quale i lavori hanno avuto inizio. Per i lavori che proseguono per più anni, il modello deve essere presentato entro 90 giorni dal termine di ciascun periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese oggetto della comunicazione.
- Per gli interventi eseguiti dal 2009 è obbligatorio ripartire la detrazione in 5 rate annuali di pari importo (per il 2008 si andava da un minimo di 3 a un massimo di 10 anni, mentre solo per il 2007 c'era l'obbligo di ripartire la spesa in 3 rate annuali uguali).
- E' stata sostituita la tabella dei valori limite della trasmittanza termica (decreto del ministro dello Sviluppo economico del 6.1.'10).
- Dall'1.7.'10, al momento del pagamento del bonifico effettuato dal contribuente che intende avvalersi della detrazione, banche e Poste italiane hanno l'obbligo di effettuare una ritenuta del 10% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Si ricorda che - in attesa di (auspicabili) proroghe - la detrazione del 55% si applica alle spese sostenute entro il 31.12.'10.

In vista il riordino della normativa sul turismo

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di decreto legislativo recante il codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo.

Il testo approvato in via preliminare prevede fra l'altro che le unità abitative ammobiliate a uso turistico potranno essere gestite anche da agenzie immobiliari, che potranno intervenire quali mandatarie o sub-localitrici, su richiesta dei titolari degli immobili che non intendano gestire le strutture in forma diretta.

Il presidente della Fiaip Paolo Righi, e la Vicepresidente, con delega al turismo, Patrizia Diemoz, si sono detti soddisfatti delle novità normative che emergono per il settore in quanto con questo provvedimento gli agenti immobiliari, oltre all'attività di mediazione d'affari, potranno presto fornire servizi supplementari ai clienti e ai proprietari di case vacanze.

La Fiaip proporrà comunque, in relazione all'attività propria delle agenzie immobiliari, elementi migliorativi del provvedimento.

Dal canto suo la Confedilizia ha formulato, in merito alla disposizione che modifica l'articolo 27 della legge n. 592 del 1978, osservazioni miranti a meglio precisare il contenuto della modifica.

Espropri, è illegittima l'"acquisizione sanante"

La Corte costituzionale - con la sentenza n. 295 dell'8.10.'10 - ha dichiarato illegittima la norma che prevede l'istituto cosiddetto della "acquisizione sanante". La norma dichiarata incostituzionale (art. 45 del Testo unico degli espropri) dispone che, "valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza del valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarato della pubblica utilità, può disporre che esso vada acquisito al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario vadano risarciti i danni". La stessa norma precisa poi che l'atto di acquisizione "può essere emanato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio".

La sentenza della Consulta fa dunque decadere la possibilità di acquisire alla mano pubblica un bene privato, in precedenza occupato e modificato per la realizzazione di un'opera di interesse pubblico, anche nel caso in cui l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità sia venuta meno, con effetto retroattivo, in conseguenza del suo annullamento o per altra causa, o anche in difetto assoluto di siffatta dichiarazione.

DALLE RIVISTE...

**Targhe dei professionisti, niente imposta pubblicità
Atti immobiliari, dati catastali
Area a verde pubblico e Ici
Procedure più snelle per gli edifici con vincolo paesaggistico**

Vincenzo Russo pubblica sulla *Rivista dei tributi locali* (n. 4/10) uno studio sulla nuova finanza locale nel quale riporta anche la tabella Confedilizia sugli effetti della cedolare secca sugli affitti.

Della *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/10) segnaliamo l'articolo di Maurizio de Tilla "Prelazione e destinazione effettiva dell'immobile".

Ai lettori

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

"Le targhe dei professionisti non pagano l'imposta sulla pubblicità": è il titolo dell'articolo di Maurizio Lovisetti sul *Corriere tributario* (n. 38/10).

Le nuove norme sugli atti immobiliari (con le relative prescrizioni sui dati catastali e gli accertamenti che devono contenere) sono l'oggetto di uno studio che Angelo Busani e Umberto Morello pubblicano su *i Contratti* (n. 10/10).

Paolo Monteleone scrive su *Giurisprudenza italiana* (agosto-settembre '10) una nota a sentenza in materia di legittimità urbanistica dell'immobile ed esecuzione in forma specifica del preliminare.

Ai fini Ici, l'area destinata dal PRG a verde pubblico non è edificabile: ne scrive Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 18/10).

L'Ufficio studi Confedilizia, in una nota pubblicata su *Consulente immobiliare* (n. 869/10), illustra le nuove più snelle procedure introdotte per lavori di lieve entità in edifici con vincolo paesaggistico.

Della prescrizione breve dei crediti per i tributi locali tratta Mario Trimeloni su *La Finanza locale* (n. 4-5/10).

"Il buono della Scia, tra maquillage lessicale, pseudo-semplificazione e liberalizzazione claudicante": è l'eloquente titolo di Domenico Trombino su *Comuni d'Italia* (n. 5/10).

Per finire, *Notariato* che nel suo n. 5/10 pubblica uno studio di Cinzia Brunelli sul nuovo sistema mediazione-conciliazione. Argomento che è trattato anche da Ernesto Fabiani e Mauro Leo sulla *Rivista del Notariato* (n. 4/10).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALIAMO



RECENSIONI

Franz von Lobstein, *Tertium non datur*, Pancallo ed., pp. 218

Fra storia e ironia l'autore, per anni insignito di alte cariche nell'Ordine di Malta, si diverte a muoversi ironicamente, esaminando etimologie, anagrammi, curiosità così linguistiche come storiche, con abbondanti citazioni di scrittori di ogni epoca e letteratura.

Alessandro Bernasconi, Giovanni Muran, *Il testimone di cemento*, La Nuova Base ed., pp. 494 con molte ill. + 1 Cd rom

Prima dello scoppio della seconda guerra mondiale, furono avviate fortificazioni sull'intero arco alpino, sotto la denominazione di "Vallo alpino del Littorio": i lavori proseguirono, al confine con la pur alleata Germania, sino al 1942. Qui si esaminano i lavori in Cadore, Carnia e Tarvisiano.

AA.VV., *Conoscere la contabilizzazione del calore*, Condominio italia editrice, pp. 135.

Un volume con un obiettivo preciso: coadiuvare proprietari e amministratori immobiliari ad orientarsi, in modo ponderato, nella scelta delle diverse tecnologie che possono consentire al condominio una contrazione dei consumi di energia e un contenimento dei costi. Senza dimenticare la riduzione dell'impatto sull'ambiente.

Michele Lepore, *Manuale di diritto della sicurezza sul lavoro*, introd. di Maurizio Sacconi, Istituto poligrafico e zecca dello Stato, ed., pp. VIII + 200

Questo volume, facente parte della collana "Tutela ambientale e sicurezza sul lavoro", è uno strumento di supporto didattico per diffondere la cultura della sicurezza e per rafforzare l'abitudine alla prevenzione. Il tono è divulgativo, con analisi puntuali della legislazione.

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

16 Dicembre 2010 - Giovedì

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 novembre 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 novembre 2010 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

**Versamento acconto
imposta sostitutiva TFR**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulle rivalutazioni dei fondi per il trattamento di fine rapporto maturate nell'anno 2010.

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2010 (imposta totale dovuta per il 2010 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

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 - DICEMBRE 2010

Tredicesima

Entro il mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità.

A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti

tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

IMPORTANTE

Impianto centralizzato, distacco di un singolo condomino

Può un singolo condomino distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento senza chiedere l'autorizzazione dell'assemblea?

Secondo la giurisprudenza la risposta è positiva purché un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente e sempreché da tale operazione non derivi "né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 5974 del 25.3.'04).

Chi si distacca deve comunque – sempre secondo i giudici – continuare a contribuire alle spese richieste per la conservazione dell'impianto comune (es.: manutenzione straordinaria), mentre è esonerato da quelle relative al suo uso (es.: acquisto del combustibile). In tal senso si esprime anche recentemente la Cassazione con la sentenza n. 15079 del 30.6.'06.

Ciò detto, resta da precisare, per completezza espositiva, che il distacco del singolo condomino dal riscaldamento comune è un'operazione che va tenuta ben distinta dalla trasformazione dell'impianto centralizzato in tanti distinti impianti autonomi (questione, quest'ultima, di cui peraltro ci siamo già occupati sia con riguardo alle necessarie maggioranze assembleari sia, più recentemente, allorché abbiamo trattato del d.p.r. 59/'09: cfr. *Cn mar '08 e Cn lug. '09*): nel caso che ci occupa, infatti, l'impianto centralizzato continua a rimanere al servizio del condomino; nel caso della trasformazione, invece, la caldaia comune viene soppressa.

CONFEDILIZIA.EU

Sicurezza nei cantieri: sempre necessario il coordinatore per la progettazione

La Corte di giustizia dell'Unione europea - con sentenza del 7.10.'10 (il cui testo integrale, nella versione curata dalla Corte stessa, è scaricabile dal sito www.confedilizia.eu) - ha dichiarato che alla luce della vigente normativa europea l'Italia non poteva prevedere (come invece ha fatto con l'art. 90, comma 11, Testo unico sulla sicurezza nei luoghi di lavoro) la deroga all'obbligo da parte del committente, nel caso di un cantiere di lavori privati non soggetti a permesso di costruire e nel quale siano presenti più imprese, di nominare un coordinatore per la sicurezza e la salute al momento della progettazione dell'opera o, comunque, prima dell'esecuzione dei lavori.

Per i Giudici europei, infatti, le deroghe previste dall'ordinamento italiano alla Direttiva europea 92/57/Cee del 24.6.'92 (riguardante le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili) sono illegittime in quanto "un coordinatore in materia di sicurezza e di salute deve essere sempre nominato per qualsiasi cantiere in cui sono presenti più imprese al momento della progettazione o, comunque, prima dell'esecuzione dei lavori, indipendentemente dalla circostanza che i lavori siano soggetti o meno a permesso di costruire ovvero che tale cantiere comporti o no rischi particolari". Con la stessa sentenza, la Corte si è pronunciata anche in merito al piano di sicurezza e di salute, precisando che la Direttiva anzidetta "osta ad una normativa nazionale che preveda l'obbligo per il coordinatore della realizzazione dell'opera di redigere un piano di sicurezza e di salute nel solo caso in cui, in un cantiere di lavori privati non soggetti a permesso di costruire, intervengano più imprese, e che non assuma come criterio a fondamento di tale obbligo i rischi particolari quali contemplati" dalla Direttiva stessa.

Da precisare, come peraltro anche ricordato dalla Corte, che la stessa - pur non essendo competente a pronunciarsi sulla compatibilità di norme di diritto interno con il diritto dell'Unione né ad interpretare disposizioni legislative o regolamentari nazionali - è tuttavia competente a fornire al giudice del rinvio (nel caso di specie, il Tribunale di Bolzano) tutti gli elementi interpretativi attinenti al diritto dell'Unione che gli consentano di pronunciarsi su tale compatibilità per la definizione della causa sottoposta alla sua cognizione.

C'è la crisi?

Faccio il maggiordomo

Fare il maggiordomo, una professione in crescita. Attività pure per un week-end. Dalla scelta dei vestiti per i vip all'organizzazione di eventi.

Ne ha scritto Daniela Boresi su "Il Gazzettino" (6.9.'10), intervistando anche Elisa Dal Bosco, vicepresidente dell'Associazione maggiordomi, che per la categoria ha organizzato due corsi di formazione professionale (uno a Milano e il prossimo in città del Nordest da destinarsi). Giornata tipo del maggiordomo: sveglia alle 7, a letto alle 23 (sempre che non ci siano feste). Qualità necessarie: pazienza, discrezione, stile e non soffrire di solitudine.

PNR,

approvato dal Governo

Il ministro per le politiche europee Andrea Ronchi ha illustrato al Consiglio dei ministri del 5 novembre il "Programma nazionale di riforma", previsto dalla normativa europea. In versione preliminare verrà inviato alle Camere, che potranno esprimere la propria opinione, nonché alla Commissione europea. La Commissione europea esprimerà le proprie valutazioni sul documento nel corso del mese di dicembre. La versione definitiva del documento verrà poi presentata all'Unione europea nel mese di aprile del 2011.

Sul testo (redatto dalla Segreteria del Comitato interministeriale per gli affari comunitari europei-CIACE, del Dipartimento delle politiche comunitarie) Confedilizia esprimerà il proprio compiuto avviso a tempo debito.

Nuovo processo amministrativo, riunione a Piacenza

Si è svolta a Piacenza una riunione di approfondimento del nuovo processo amministrativo, previsto dal Codice approvato con decreto legislativo 2.7.'10, n. 104, e in vigore dallo scorso 16 settembre.

La relazione illustrativa del nuovo processo - introdotta dal Segretario generale della Confedilizia - è stata svolta dall'avv. prof. Giovanni Bertolani, docente di diritto pubblico nell'Università di Bologna, che ha dapprima compiuto un excursus storico sulla materia del contenzioso amministrativo, per poi soffermarsi sugli aspetti di maggiore rilievo delle nuove regole introdotte.

Alla relazione del professor Bertolani è seguito un dibattito fra i presenti che ha consentito di far emergere talune criticità della disciplina appena entrata in vigore.

Società e Stato

Un altro problema è la continua espansione del governo. Nel momento in cui il governo controlla una parte maggiore di società, diventa più importante chi, a sua volta, controlla il governo.

David Boaz

PAROLE CHE DEVONO ESSERE CHIARITE

Osservatorio mercato immobiliare e canoni di locazione

"Sulle locazioni non abbiamo ancora dati che ci permettono di monitorare gli andamenti come con le compravendite. Perché misuriamo intervalli di quotazioni per le singole tipologie e per singole zone Omi. Ma in assenza del numero complessivo dei contratti d'affitto stipulati e della loro georeferenziazione, risulta impossibile effettuare la ponderazione tra i diversi territori e quindi calcolare un «indice dei prezzi» o, più esattamente, un «indice delle quotazioni medie di affitti»".

Così si è espresso Gianni Guerrieri, Direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia del territorio, in un'intervista a *News Attico*.

La frase non è chiara. Significa forse che i canoni di locazione vengono dedotti con un saggio pre-stabilito dai valori di compravendita? Se fosse così, la cosa sarebbe preoccupante. L'Omi, infatti, ha tra l'altro lo scopo di "fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del territorio nel campo dei processi estimali" (così la presentazione dell'Osservatorio, presente anche sul sito Internet dell'Agenzia).

BELL'ITALIA

“Consob, 49 giorni senza lavorare”

“Nel 2009, tra ferie, malattie e permessi, i lavoratori sono rimasti a casa per più di un mese e mezzo”.
(Italia Oggi 14.8.'10)

I mega stipendi dei dirigenti dell'Iren

Il Presidente e l'Amministratore delegato dell'Iren, un'azienda nata dalla fusione di due municipalizzate, l'Enia e l'Iride, anche se accettassero di ridursi la retribuzione del 10%, così come è stato loro richiesto, potrebbero ancora contare su uno stipendio annuo rispettivamente di 496mila euro e 475mila euro. Lo riferisce un lettore di Italia Oggi, in una lettera pubblicata dallo stesso giornale il 2.9.'10, aggiungendo che “stipendi del genere in un'azienda che opera in condizioni di monopolio e che può adeguare le tariffe ai costi sono uno scandalo”.

Cossiga, “la scorta post mortem sotto casa”

Nonostante l'ex presidente della Repubblica sia morto da tempo, i carabinieri continuano a pattugliare 24 ore su 24 la sua abitazione romana come nulla fosse accaduto. La giustificazione dell'Arma: “Solo tempi tecnici”.
(il Giornale 9.9.'10)

“Case popolari, lo scandalo degli abusivi”

“Cedute in nero, prezzi da 20mila a 100mila euro. E chi ha diritto resta fuori”.

(Il Messaggero 25.9.'10)

“Il carrozzone delle bonifiche”

“Il caso Caltanissetta: 60 addetti senza superficie da irrigare”.

(Il Sole 24Ore Sud 22.9.'10)

“Manca la carta, niente Università all'estero”

Serviva il diploma in originale ma dal Poligrafico non arriva la filigrana. Per questo motivo un ragazzo di Montepulciano non ha potuto iscriversi, nei termini, ad un Ateneo tedesco.

(la Repubblica 28.9.'10)

“La Sicilia assume: basta saper spostare un foglio”

Prove d'esame-farsa per sanare la posizione di quasi cinquemila precari che da anni lavorano negli uffici della Regione. I candidati devono saper fare fotocopie, inviare un fax, spedire una raccomandata e «movimentare documenti».

(il Giornale 16.9.'10)

“I ministeri non pagano la tassa sulla monnezza”

“Il Comune di Roma ha un credito aperto con Salute, Lavori pubblici, Difesa e Lavoro per 4 milioni di euro”.

(Libero 11.9.'10)

“Tutti generali in Toscana”

“In Regione metà dei 2.600 dipendenti sono dirigenti o funzionari di categoria D (alta professionalità)”.

(Italia Oggi 21.9.'10)

“La carica dei 300mila”

“I consulenti di Regioni ed Enti locali costano 1,5 mld di euro l'anno. Con incarichi spesso fantasiosi”. Alcuni esempi: i 97mila euro elargiti dal Comune di Milano per un incarico avente ad oggetto la redazione di un atlante dell'agricoltura milanese o i 400mila euro, spesi sempre dal capoluogo meneghino, per il “garante per la tutela degli animali”.

(Italia Oggi 20.9.'10)

Giustizia ingolfata

Milano ha 20mila avvocati: metà di tutta la Francia e 7.000 in più del 2005. Basti pensare che l'elenco che contiene tutti i nomi pesa ben 5 chili.

(Corriere della Sera 16.9.'10)

“La carta di identità elettronica affondata tra liti e sprechi”

Da più di cinque anni esiste un'azienda che dovrebbe dare le nuove tessere di riconoscimento agli italiani. Ma finora, tra ricorsi e controtorricorsi, non ha fatto nulla e intanto in parcelle di avvocati lo Stato ha speso ben di 405.372 euro.

(Corriere della Sera 26.9.'10)

La scuola degli sprechi/1

“In media, nel nostro Paese, c'è un insegnante ogni 10 allievi: è uno dei rapporti più alti fra i Paesi europei”.

(Panorama 25.9.'10)

La scuola degli sprechi/2

45 miliardi di euro. “Sono le risorse complessive che lo Stato italiano ha investito nella scuola, nel 2010. Gli stipendi ne valgono 37”.

(Panorama 25.9.'10)

INTERROGAZIONE PARLAMENTARE

Catasto e Cassazione, qualcosa non torna

STRADIOTTO. – Al Ministro dell'economia e delle finanze. – Premesso che:

risulta che in alcune zone catastali (ad esempio in quella di Piacenza) non venga sistematicamente attribuita, attraverso l'utilizzo della procedura Docfa, la categoria A/6 («Abitazioni di tipo rurale») per i fabbricati di tipo rurale;

tale circostanza si traduce in una modifica di fatto del quadro di classificazione degli immobili;

la prassi riscontrata nella zona di Piacenza si pone altresì in contrasto con due recenti sentenze delle Sezioni Unite della Corte di cassazione (nn. 1865 e 1870 del 2009), in forza delle quali l'esclusione, dall'applicazione dell'Ici, dei 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;

tale contrasto pone all'evidenza i contribuenti interessati in una situazione di notevole difficoltà,

si chiede di sapere:

se la prassi riscontrata nella zona di Piacenza si registri in tutto il territorio nazionale;

in caso positivo, se la stessa trovi il proprio fondamento in direttive generali provenienti dall'Agenzia del territorio;

se essa sia diretta conseguenza delle modalità di aggiornamento catastale di cui alla procedura Docfa,

si chiede di sapere se non si ritenga comunque opportuno rendere note le unità immobiliari tipo previste dalla legislazione in materia catastale per l'attribuzione della categoria A/6 e, se del caso, provvedere a un aggiornamento delle stesse, così che non si crei la situazione denunciata sulla base delle citate sentenze.

(4-03404)

BurONUcrazia

“L'Onu butta via i soldi e il mondo la lascia al verde”

“Troppi gli sprechi delle Nazioni Unite e i Paesi membri non coprono il rosso di 4 miliardi di dollari. In testa tra i debitori gli Usa con 1.200 milioni”. L'Italia, che “è il sesto contributore dell'organizzazione”, è anche il sesto debitore: deve 129 milioni di euro.

(Libero 16.10.'10)

Gli sprechi dell'Onu

La Fao, il Programma Alimentare Mondiale, l'Ifad e l'Undp si occupano “più o meno delle stesse cose” con il risultato di un “continuo spreco di risorse”.

(Libero 16.10.'10)

BONIFICA GIURISPRUDENZA

CASSAZIONE, sezione tributaria, sent. 25 febbraio 2009, n. 4515; Pres. Cicala, est. Carleo.

Il potere impositivo dei consorzi di bonifica si fonda su due presupposti concorrenti, ossia sull'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuzione e sulla sussistenza di un beneficio diretto e specifico conseguente all'opera di bonifica.

È onere del contribuente che disconosca il debito contestare specificamente la legittimità della cartella di riscossione dei contributi consortili; qualora la cartella non sia però riferibile ad un perimetro di contribuzione approvato dalla competente autorità e debitamente trascritto, l'onere della prova dell'effettivo incremento di valore dell'immobile grava sul consorzio, essendo a tal fine insufficiente il criterio della mera inclusione nel comprensorio consortile.

CORTE DI CASSAZIONE, sezioni unite civili; sent. 30 ottobre 2008, n. 26009; Pres. Carbone, est. D'Alessandro.

Il potere impositivo dei consorzi di bonifica si fonda su due presupposti concorrenti, ossia sull'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuzione e sulla sussistenza di un beneficio diretto e specifico conseguente all'opera di bonifica.

È onere del contribuente, che disconosca il debito di una cartella di riscossione di contributi consortili, contestarne specificamente la legittimità qualora la cartella sia fondata su un piano di classifica approvato dalla competente autorità regionale.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Basta con lo spreco di denaro negli enti locali maggiori

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

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

Il Procuratore generale ha poi posto l'accento sulla «pletorica struttura amministrativa delle Regioni e degli enti locali, ripartita in numerosissimi, e spesso inutili, centri, autorità, enti, agenzie, commissioni, comunità, società miste, istituti, scuole, eccetera, tutti, o quasi, autonomi centri di spesa, che richiedono soprattutto erogazione di stipendi, gettoni ed emolumenti vari per una moltitudine di amministratori, manager pubblici, consiglieri e consulenti».

«Un sistema parcellizzato - ha detto ancora il Procuratore generale - che rimane perennemente in attesa di un vero piano riformatore e che sopravvive grazie anche ai corposi trasferimenti agli enti locali, di cui all'apposito capitolo di spesa presso il ministero dell'Interno, che oscillano annualmente tra i 15 e i 20 miliardi e che, inevitabilmente, alimentano anche un insieme di finalità e interessi particolari, spesso mal controllati o controllabili». Il Procuratore generale ha pure detto: «Secondo il Rapporto 2009 dell'Unioncamere (che non comprende i consorzi), alla data del 30 giugno 2009 le società partecipate dagli enti locali risultano essere 3.626, che comportano, secondo le visure estratte dal Registro delle imprese, 39.604 cariche di componenti di consigli di amministrazione e collegi sindacali, riferite a un numero di 26.331 persone, oltre a 4mila cariche di dirigenti e tecnici. Dunque, un numero assolutamente rilevante di presidenti e consiglieri di società e consorzi che attendono alla gestione dei servizi idrici, di raccolta di rifiuti, di produzione e distribuzione di energia e gas, di trasporto, di consulenza e formazione, di gestione di case-vacanze, di informatica e di telecomunicazioni, eccetera. Un elenco di attività utili sovente a procurare unicamente opportunità di comoda collocazione a soggetti collegati con gli ambienti della politica».

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 10.10.'10

La virtù dell'interesse

Chi non possiede una proprietà non ne ha la stessa cura del proprietario; chi non ha investito denaro proprio in un'impresa e non trae un guadagno dal suo successo non innoverà mai, non servirà i clienti, non taglierà i costi come invece farà quell'imprenditore che cerca un profitto.

David Boaz

Condominio, oggi e ieri



Autori - AA.VV.
Titolo - *La disciplina giuridica del condominio*
Casa editrice - Confedilizia (ristampa anastatica del volume pubblicato nel 1936 dalla Federazione nazionale fascista dei proprietari di fabbricati), Roma,

2010, pagg. 94

Argomento - In occasione del ventesimo convegno del proprio Coordinamento legali (v. «Locazione e condominio in cerca di una riforma», *ItaliaOggi*, 21 sett.), la Confedilizia ha curato la ristampa anastatica di un volume apparso nel 1936 a commento della prima legge sul condominio, che fu il rdl 56/1934, convertito, con modificazioni, nella legge 8/1936. A tali norme diede determinante contributo, attraverso commissioni di studio, la stessa Confedilizia, all'epoca inserita nell'ordinamento corporativo come Federazione dei proprietari di fabbricati. Come rileva il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, nella prefazione, il volume ingloba «la storia di una riforma innovativa, che pose il nostro Paese all'avanguardia nel settore». Quegli articoli vennero trasfusi nel codice civile, e in larga misura sono ancora in vigore, come oggi usati sono pure non pochi dei documenti che appaiono nel formulario finale, allora per la prima volta composti e sistemati dalla Confedilizia. Il volume stimola a riflettere su come l'Italia abbia bisogno (annota Sforza Fogliani) «di una riforma che non si limiti a rappezzi fine a sé stessi, a compiacere corporazioni, o a dare confusa stabilità legislativa a principi da tempo fissati da una saggia (e collaudata) giurisprudenza». Occorre invece «una riforma vera», che si basi sul «riconoscimento della capacità giuridica in capo al condominio».

Giovanni Galli

da ItaliaOggi, 14.10.'10

Occupazione e libertà

Il modo migliore per «preservare» il posto di lavoro è liberare l'economia. I lavori cambieranno, ma saranno sempre di più quelli creati *ex novo* di quelli persi.

David Boaz

DIRITTO & ROVESCIO

Il bipolarismo? A Napoli, che sono sofisticati, rispondono: «Connais pas», non lo conosco. In consiglio comunale (dove celebra, soprattutto, il rito della leadership, l'inoscidabile Rosa Russo Jervolino) è nato infatti il diciassettesimo gruppo. Un numero imbarazzante, ai piedi del Vesuvio. Ma tant'è. Se ne faranno una ragione. In media ogni gruppo ha 3,5 consiglieri. Non solo: otto di questi gruppi hanno un solo consigliere che, come si dice, fa quindi da prete e da chierichetto. Ciò però significa otto capigruppo (di se stessi), otto sedi, otto capisegretaria, cinque distaccati per ciascun partito... Insomma, roba da matti. E poi si parla di federalismo.

da ItaliaOggi, 10.9.'10

STRANO MA VERO ...

Caos di leggi incredibile

DI CESARE MAFFI

Qualche settimana fa sono stati pubblicati sulla G.U. due imponenti provvedimenti, fra i maggiori mai apparsi, quanto a dimensioni. L'8 maggio è uscito il dlgs 15 marzo 2010, n. 66, «Codice dell'ordinamento militare». Tale codice disciplina «l'organizzazione, le funzioni e l'attività della difesa e sicurezza militare e delle Forze armate» e comprende la bellezza di 2.272 articoli. Il 18 giugno è stato poi pubblicato il dpr 15 marzo 2010, n. 90, «Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare». Quest'ultimo, più modestamente, si accenta di 1.126 articoli, più cinque modelli allegati. La predisposizione di tali decreti dev'essere stata indiscutibilmente laboriosa, ma la stesura finale è risultata infelice, come mai si era visto. Infatti il 1° giugno appare in Gazzetta un comunicato di correzione del codice, dlgs 66, contenente 17 modifiche al testo originario. Il 9 luglio è la volta di una rettifica di 21 punti del testo unico, dpr 90, ma il 7 agosto esce un altro comunicato che corregge di nuovo una di queste ventuno correzioni. Passa un mese. La Gazzetta del 7 settembre riporta un nuovo comunicato del ministero della difesa, che elenca la bellezza di 32 correzioni al codice dell'ordinamento militare, più una nuova correzione a una correzione già pubblicata il 1° giugno. Arriviamo al 29 settembre, ed è la volta di nuove correzioni al testo unico delle disposizioni regolamentari: si tratta di altre 31 modificazioni. Ventiquattrore dopo, ecco che la Gazzetta s'interessa di nuovo, stavolta, del codice. Si tratta di 93 nuove correzioni. In totale abbiamo contato 196 correzioni e correzioni di correzioni. È indice di sciattezza nel predisporre gli articoli e nel collazionarli. Non si capisce nemmeno perché le rettifiche siano giunte a spizzichi, come se non fosse stata eseguita una revisione complessiva. Sarebbe curioso sapere se nelle quasi tre migliaia e mezzo di articoli dei due provvedimenti ce ne sia uno che preveda sanzioni disciplinari per chi causi tanti errori nella pubblicazione delle norme.

da ItaliaOggi, 14.10.'10

RECENSIONI

Martino Cervo, Mattia Ferraresi, *Obama. L'irresistibile ascesa di un'illusione*, pref. di Giuliano Ferrara, Rubbettino ed., pp. VIII + 122

Cervo, caporedattore di *Libero*, e Ferraresi, corrispondente da Washington per *Il Foglio*, smontano il mito costruito intorno all'attuale presidente americano, fra l'altro esaminando una curiosa vicenda legata a una citazione del mistico medievale Gioacchino da Fiore, attribuita ad Obama, però mai fatta da lui.

Domenico Fisichella, *Il miracolo del Risorgimento*, Carocci ed., pp. 218

Una ricostruzione, condotta con molta sobrietà e chiarezza, degli eventi che recarono all'Unità nazionale, ricca di spunti su questioni analizzate in maniera politicamente scorretta e storicamente fondata, dal mancato federalismo al ruolo della monarchia sabauda: l'Italia nacque liberale, unitaria, monarchica.

Rosario Romeo, *Cavour il suo e il nostro tempo*, intervista a cura di Guido Pescosolido, Le Lettere ed., pp. 46

In poche pagine il massimo studioso di Cavour spiegava (l'intervista risale al 1985) il valore dell'opera cavouriana, stroncando le ricostruzioni polemiche espresse da Gramsci, dai cattolici integralisti, dagli antisorgimentalisti per partito preso.

Fra marsine e merletti, a cura di Vittorio G. Cardinali, pref. di Francesco Perfetti, Neos ed., pp. 168

Vengono raccolti gli atti del convegno "Gli accordi di Plombières 150 anni dopo", con rievocazioni accurate non solo degli aspetti politici, dinastici, diplomatici e militari delle trattative fra Cavour e Napoleone III (che condussero alla seconda guerra d'indipendenza), ma anche di temi culturali e di vita quotidiana.

Fridtjof Nansen, *La spedizione della Fram*, a cura di Daniele Sapienza, Carte Scoperte ed., pp. XXIV + 256

Importanti estratti dei diari legati alla spedizione compiuta dall'esploratore norvegese nell'Artico, verso il Polo Nord (arrivò a 86°14' di latitudine), fra il 1895 e il 1896: un racconto avvincente, che parrebbe di avventura se non fosse frutto di un'esperienza scientifica di uomini coraggiosi, se non temerari.

Pier Carlo Masini, *Le parole del Novecento*, intr. di Giorgio Mangini, Biblioteca Franco Serantini ed., pp. 220

L'autore, noto soprattutto per le sue ricerche sulla storia dell'anarchismo, scrisse nei primi anni ottanta numerosi articoli per il *Giornale*, dedicati ciascuno a una parola impostasi nella storia e nella politica (*Stato, pacifismo, classe politica, libertario, fascista, massone* ecc.) e qui compiutamente riproposti.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Dalla deputata Carlucci (PdL) proviene una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni in favore delle giovani coppie per il recupero e il reimpiego del patrimonio immobiliare situato nei centri storici.

Disposizioni per il censimento e il recupero di immobili pubblici, utilizzati per la loro destinazione a fini di edilizia sociale, sono il tema di un disegno di legge il cui primo firmatario è il senatore Perduca (Pd).

L'abrogazione del comma 38 dell'art. 1 L. 23.8.'04, n. 243, concernente la gestione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali privatizzati e gli investimenti degli stessi in campo immobiliare è contenuta in una proposta di legge del deputato Angeli (FLI)

In materia di diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, il deputato Borghesi (Idv) interroga i Ministri delle infrastrutture e dell'economia - considerato che l'esperienza di questi anni ha evidenziato obiettive difficoltà ad adempiere, da parte dei costruttori, all'obbligo di legge di garantire con fideiussione le somme percepite e le somme non ancora percepite - per sapere se il Governo non ritenga opportuno, ferme restando le garanzie a favore degli acquirenti, assumere le opportune iniziative per una revisione della normativa, prevedendo che la fideiussione sia consegnata solo a fronte di effettivi incassi o individuando altre forme di garanzia.

Il Ministro delle infrastrutture è destinatario di un'interrogazione, predisposta dal deputato Foti (PdL), con la quale si chiede se per l'anno corrente sia stata prevista la dotazione del fondo speciale per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e quale sia stata l'eventuale ripartizione tra le Regioni.

Con una risoluzione, i deputati Alessandri, Dussin, Lanzarin e Togni (Lnp) sollecitano il Governo ad assumere immediate iniziative affinché, nell'ambito delle tecniche per la protezione sismica degli edifici, sia tra l'altro ripristinato, per le strutture sottoposte ad isolamento sismico, l'obbligo di far effettuare il collaudo statico in corso d'opera ad esperti del settore e affinché il certificato di collaudo previsto contenga anche prescrizioni e raccomandazioni volte a garantire che l'opera resti nelle condizioni di sicurezza definite dal progetto per l'intera sua vita.

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

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 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 agosto	2009 - agosto	2010	1,5 % 1,125 %
Variazione settembre	2009 - settembre	2010	1,6 % 1,200 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

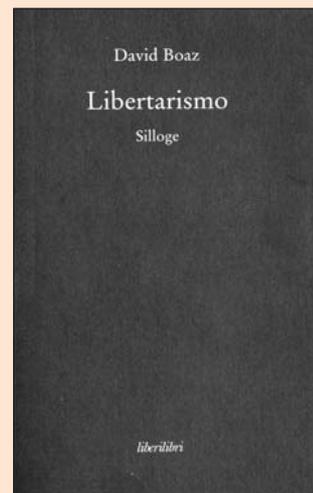
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 aprile	2009 - aprile	2010
Variazione maggio	2009 - maggio	2010
Variazione giugno	2009 - giugno	2010
Variazione luglio	2009 - luglio	2010
Variazione agosto	2009 - agosto	2010
Variazione settembre	2009 - settembre	2010

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Libertarismo* di David Boaz, ed. liberilibri.

Insicurezza

Ogni nuova tassa, ogni nuovo regolamento rendono la proprietà un po' meno sicura, danno a ogni individuo un incentivo inferiore a creare ricchezza, rendono la nostra società un po' meno adattabile al cambiamento, concentrano ulteriormente il potere.

David Boaz



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

Anno 20
Numero 10

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
l'8 novembre 2010

Il numero di ottobre 2010 è stato postalizzato il 25.10.2010