



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- Classamento, quando il sopralluogo non è necessario (pag. 2)
- Fiscalità immobiliare, un sistema da ricondurre ad equità (2)
- Tabella retribuzioni dipendenti da proprietari di fabbricati (3)
- Riforma del condominio approvata in Commissione (3)
- Gas, il calcolo del coefficiente "C" ... (7)
- Prostitute nel palazzo, cosa fare? (7)
- Parziarietà obbligazioni condominiali, possibile accordo limitativo (8)
- Bonifica e opere non normate dalla legge Serpieri (8-9)
- Stress lavoro-correlato, indicazioni della Commissione (10)
- Conti dormienti, istruzioni per l'uso (11)
- Impugnazione delibere assembleari, citazione o ricorso? (13)
- Deliberazioni condominiali e condomino delegante (13)
- Iva e tariffe rifiuti, una storia italiana (14)
- Quella componente A3 della nostra bolletta elettrica... (15)

## E ORA SI PENSA ALLA PATRIMONIALE...

“Il debito pubblico italiano ammonta (ora che sono le 12,30 di mercoledì 17 novembre 2010) a oltre 1857 miliardi di euro. Ogni secondo aumenta di oltre 2300 euro, 150mila al minuto, quasi 9 milioni l'ora, oltre 200 milioni di euro ogni giorno che Dio manda in terra” (O. Giannino, *Panorama* 25.11.'10).

Questa, dunque, è la situazione.

Che fare, allora?

Eugenio Scalfari (*la Repubblica* 28.11.'10) ha la ricetta pronta: ci vuole “una riforma fiscale che tassi il patrimonio”. La ricetta, cioè, è quella di tornare al 1183, alla tassa gerosolimitana istituita (e comunque “per una volta sola”) per difendersi dal feroce Saladino.

Una tassazione di questo tipo avrebbe un effetto devastante, sul piano psicologico anzitutto, ma anche su quello della credibilità dello Stato (i cattedratici, o i politici che vivono nelle nuvole, possono anche non accorgersene, ma chi vive tra la gente lo sa bene).

Ogni tassazione di tipo patrimoniale dà il sigillo dell'ufficialità all'incapacità di un sistema tributario di tassare la ricchezza dove essa è veramente, per colpire invece i beni in sé solo perchè facili da individuare, indipendentemente dal fatto che diano o no un reddito (o siano addirittura – come spesso si verifica – un costo). Ma non si risanano le pubbliche finanze inventando ricchezza solo per fare cassa, com'è tipico di ogni Stato in bolletta anche dal punto di vista morale oltre che da quello dell'equità tributaria.

Una tassazione di questo tipo, poi, nasconde un esproprio surrettizio. E' – nonostante si faccia finta di non saperlo – il caso dell'Ici (abolita – ma non del tutto – per gli immobili urbani, e viva e vegeta per le aree “edificabili”). Per questo tributo (come per qualsiasi patrimoniale stabile) “non è tanto la esistenza di una aliquota elevata che determina una occulta espropriazione del bene senza indennizzo, quanto piuttosto la prolungata tassazione nel tempo del bene, la quale determina alla lunga (dopo 10-15 anni) una sommatoria di imposte pagate pari o molto prossima alla parità, o se del caso superiore, al valore di mercato del bene. In tal modo il contribuente, pur rimanendo titolare del bene, sopporta un esborso monetario che si approssima al valore del bene sino ad eguagliarlo” (ordinanza 4.7.2007 Commissione Tributaria provinciale di Roma, in: Gazzetta ufficiale Repubblica Italiana, ed. Corte Costituzionale, 2.4.'08).

Ma non è certo con la tassazione (tantomeno, con quella patrimoniale) che possiamo credere di risolvere i nostri problemi. “Il futuro è di chi ha basse tasse e spesa pubblica” (Giannino, *ivi*). Quest'ultima, è il problema. Quest'ultima è la “bestia da affamare”. Il resto, è illusione (o invidia allo stato puro, degli incontinenti).

c.s.f.

A TUTTI I LETTORI, BUONE FESTE  
da *Confedilizia notizie*

## Il Presidente incontra il ministro Fitto

Il Presidente ha incontrato il ministro per i rapporti con le Regioni on. Raffaele Fitto. Ha pure incontrato il sen. Achille Serra, capogruppo Udc in seno alla Commissione Giustizia del Senato. Sempre a Roma, il Presidente ha partecipato al Convegno dell'Unione nazionale consumatori "Etica delle imprese e dei consumatori", al Convegno di "italiafutura" dal titolo "Giovani, al lavoro! Rimettiamo in moto l'Italia" e alla presentazione degli atti del Convegno di studi "Agostino Casaroli, il diplomatico e il sacerdote" svoltosi in Vaticano.

A Torino, Sforza Fogliani ha porto un saluto introduttivo al Convegno organizzato al Lingotto dall'Agiai-Associazione Geometri Italiani Amministratori immobiliari (presieduta da Tommaso Monigiovì) unitamente alla nostra Associazione territoriale di Torino, (presieduta da Erasmo Besostri). A Milano, il Presidente confederale ha partecipato alla seduta di insediamento del nuovo Consiglio direttivo della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria.

## Processo tributario e sospensiva in appello

La sospensione della sentenza tributaria di secondo grado è ammissibile purché il contribuente, quando si rivolge alla Commissione regionale, provi, in particolare, l'iscrizione del ricorso in Cassazione e la sussistenza di un danno grave e irreparabile derivante dall'esecuzione.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale del Piemonte, nell'ordinanza n. 4/10. Provvedimento tra i primi ad applicare quanto deciso recentemente dalla Corte Costituzionale che, nella pronuncia n. 217 del 17.6.'10, ha ammesso la sospensione dell'esecutività delle sentenze anche nel processo tributario.

## Classamento, sopralluogo non necessario ma se non ci sono state variazioni edilizie

Il sopralluogo all'immobile ai fini del classamento dello stesso è superfluo quando l'unità immobiliare non sia stata interessata da alcuna variazione edilizia.

In questi termini si è espressa la Corte di cassazione nella sentenza n. 22513 del 5.11.'10.

Sulla necessità del sopralluogo in caso di unità immobiliare, si veda la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio n. 191 del 16.2.'10, pubblicata sul sito Internet confederale (cfr. *Cn lug.* '10).

## Fiscaltà immobiliare: un sistema complesso da ricondurre ad equità

La rivista *Corriere tributario* (n° 44/10) pubblica un approfondito (e completo) studio del nostro Segretario generale sull'argomento di cui al titolo di questa nota.

La complessità del sistema e l'alto livello della tassazione - sostiene in esso l'avv. Giorgio Spaziani Testa - non sono gli unici vizi della fiscalità immobiliare. Quest'ultima è infatti caratterizzata da regimi impositivi notevolmente differenziati in relazione alla natura dei soggetti: ci si riferisce alle differenze esistenti fra tassazione ordinaria del settore immobiliare - in capo a persone fisiche e società immobiliari - e imposizione sui fondi immobiliari e sulle società di investimento immobiliare quotate. Differenze che sono particolarmente pronunciate in un settore estremamente importante e delicato come è quello della imposizione sulle locazioni, e che potranno essere notevolmente ridotte quando giungerà in porto il provvedimento relativo all'introduzione della cosiddetta "cedolare secca sugli affitti".

Le Associazioni territoriali possono richiedere alla Sede centrale copia dello studio del Segretario generale.

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

## Rinnovo Ccnl portieri, al via la trattativa

Si è tenuta a Roma la prima riunione con le Organizzazioni sindacali firmatarie, unitamente alla Confedilizia, del Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil).

Nel corso della riunione, i rappresentanti sindacali hanno illustrato le rispettive piattaforme presentate in vista della scadenza (il 31.12.'10) del Ccnl.

La delegazione della Confedilizia, guidata dal dott. Renzo Gardella, è composta dall'avv. Pier Paolo Bosso, dal cav. Tiziano Casprini, dall'avv. Carlo del Torre, dall'avv. Fabio Lucchesi, dall'avv. Alessandro Lupi e dal sig. Stefano Rossi.

## IN G.U.

### Registro abbonati anti-pubblicità telefonica

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 256 del 2.11.'10 il d.p.r. 7.9.'10, n. 178, contenente "Regolamento recante istituzione e gestione del registro pubblico degli abbonati che si oppongono all'utilizzo del proprio numero telefonico per vendite o promozioni commerciali".

Le Associazioni territoriali interessate possono richiederne il testo alla Sede centrale.

### Organismi di mediazione, pubblicato il regolamento

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministro della giustizia 18.10.'10, n. 180, contenente la determinazione dei criteri e delle modalità di iscrizione e tenuta del registro degli organismi di mediazione e dell'elenco dei formatori per la mediazione, nonché l'approvazione delle indennità spettanti agli organismi.

Come noto, col 20 marzo 2011 - per effetto del decreto legislativo n. 28/10 - diventerà obbligatorio l'esperimento della mediazione per una serie di materie tra cui la locazione e il condominio.

### Proprietà e prosperità

La proprietà è alla radice della prosperità prodotta da un mercato libero.

David Boaz

## Giuseppe Vegas Presidente Consob

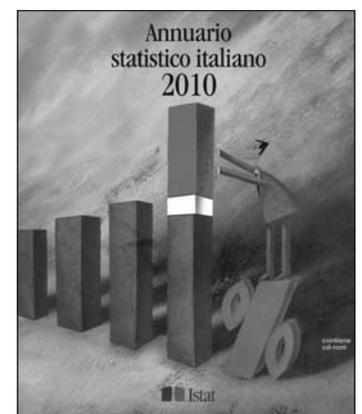
Giuseppe Vegas è stato nominato Presidente della Consob.

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

## Franco Gabrielli alla Protezione civile

Franco Gabrielli è il nuovo direttore della Protezione civile. Rallegramenti dalla nostra Organizzazione.

## Tre italiani su quattro hanno casa di proprietà



Nel 2009, il 74,5% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, mentre il 17,2% paga un canone di locazione. Tra le famiglie in locazione, tre su quattro vivono in abitazioni di proprietà di un privato (74,4%, nel 2008 erano il 74,1%), il 19% in case di proprietà di enti pubblici (erano il 20,1% nel 2008).

I dati emergono dall'Annuario statistico italiano 2010 dell'Istat (sopra, la copertina).

## Finanziaria in corso di approvazione

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie*, la legge di stabilità 2011 (la ex Finanziaria, per intendersi) non è stata ancora approvata definitivamente.

Dei contenuti esatti del provvedimento daremo conto - com'è nostra consuetudine - una volta che lo stesso sarà divenuto legge.

## In Gazzetta il decreto sicurezza

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto-legge 12.11.'10, n. 187, contenente "Misure urgenti in materia di sicurezza".

Il provvedimento contiene fra l'altro disposizioni di sicurezza urbana, con nuovi compiti per i Prefetti.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Dedicato e destinato

“Dedicare” (dal latino *dedicāre*: dire solennemente, proclamare) significa: “attribuire a qualcosa il nome di qualcuno, in segno di onore, riconoscenza”; “offrire a qualcuno il risultato della propria attività, specialmente artistica o letteraria, in segno di omaggio, affetto”; e, ancora, “volgere tutte le proprie cure, fatiche” verso “un determinato fine” (Zingarelli).

Il termine “dedicato”, inteso come participio passato del verbo “dedicare”, ha naturalmente lo stesso significato, mentre come aggettivo (dall’inglese *dedicated*) indica, “nel gergo informatico”, il “dispositivo”, il “software” o la “macchina realizzati o messi in opera per una specifica categoria di utenti o per uno scopo ben determinato e solo per quello” (Vocabolario on line Treccani).

“Destinare” (dal latino *destināre*: fissare, fermare) significa: “dare in sorte, stabilire in modo definitivo e irrevocabile”; “assegnare, designare” (Zingarelli). E lo stesso significato ha evidentemente il termine “destinato”, allorché venga impiegato come participio passato del verbo “destinare”. Inteso come aggettivo, invece, “destinato” vuol dire: “voluto dal destino, stabilito da una potenza o volontà superiore” (Vocabolario on line Treccani).

Utilizzare pertanto, nel comune parlare, il termine “dedicato” (che è, in realtà, un inglesismo) come sinonimo di “destinato”, è scorretto, avendo ciascuna parola uno specifico significato ben distinto l’uno dall’altro.

### “Sovrattassa Ici per l’Anci”

Di ciò che ogni Comune incassa per l’Ici, lo 0,8 per mille è destinato all’Ifel, una fondazione dell’Associazione dei Comuni italiani (Anci) che si occupa di analisi e studi sulla finanza locale.

Lo rivela, in un articolo pubblicato il 22.10.’10, la rivista *Il Mondo* che, qualche settimana più tardi (in particolare il 12.11.’10), è tornata sull’argomento per segnalare che è stata presentata un’interrogazione parlamentare al ministro dell’Economia e delle Finanze con cui si chiede di sopprimere questa “sorta di obolo”, che “vale almeno 6 milioni all’anno”.

### In cartella serve la data

La mancata indicazione sulla cartella di pagamento della data in cui sono stati consegnati i ruoli al concessionario della riscossione rende l’atto illegittimo; tale omissione, infatti, non consente al contribuente di verificare l’esatta quantificazione degli interessi liquidati sull’atto e determina una carenza di motivazione della cartella notificata.

Sono le conclusioni della sentenza n. 22997/10, della sezione tributaria della Cassazione, del 12 novembre scorso. L’indicazione della data in cui il ruolo diviene esecutivo è prevista dall’articolo 12 n. 5 del dpr 602/75, così come sostituito dall’articolo 4 del dlgs 46/99.

### Mercato ed egoismo

Lungi dallo *stimolare* l’egoismo, nel mercato è l’interesse personale che ci porta a servire gli altri.

David Boaz

## Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	959,43
PORTIERI LETT. A2	959,43
PORTIERI LETT. A3	1.051,61
PORTIERI LETT. A4	1.051,61
PORTIERI LETT. A5	959,43
PORTIERI LETT. A6	1.005,80
PORTIERI LETT. A7	1.005,80
PORTIERI LETT. A8	1.053,64
PORTIERI LETT. A9	1.053,64
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.172,94
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.116,04
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.114,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.038,00
LAVASCALE LETT. B5	977,45

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

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.114,41
-----------------------------	----------

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

Retribuzione conglobata in vigore dall’1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.728,19
IMPIEGATI LETT. C2	1.585,16
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.388,54
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.169,66
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL 1° IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.000,61

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2011

#### Domeniche

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

GENNAIO	2	9	16	23	30
FEBBRAIO	6	13	20	27	
MARZO	6	13	20	27	
APRILE	3	10	17	24	
MAGGIO	1	8	15	22	29
GIUGNO	5	12	19	26	

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6		
FEBBRAIO				
MARZO	*19			
APRILE	**25			
MAGGIO	1			
GIUGNO	**2	*2	*26	*29

\*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

\*\*Nella giornata del 25/4 coincidono 2 festività: l’Anniversario della Liberazione e il Lunedì dell’Angelo nella giornata del 2/6 coincidono: la Festa della Repubblica e la Festività (soppressa) dell’Ascensione.

### Versamenti contributivi dall’1/4/2008

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

Fondo pensioni	8,84 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,24 %

**Operai** - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

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

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

### Minimali giornalieri dall’1/1/2009

PORTIERI	43,53
LAVASCALE	43,53

Minimale orario	
LAVASCALE	6,54

## 200 pagine della Confedilizia su Italiaoggi

L’1 dicembre scorso il quotidiano economico *ItaliaOggi* ha pubblicato la duecentesima pagina mensilmente curata (ogni primo mercoledì del mese) dalla nostra Organizzazione sullo stesso quotidiano.

Sono pagine di difesa della proprietà immobiliare e che attestano – anche – l’impegno della Confedilizia in favore dei valori che la stessa rappresenta oltre che i risultati conseguiti dalla nostra Organizzazione in un lungo ordine di anni.

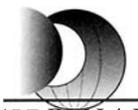
## Riforma del condominio approvata in Commissione

La Commissione Giustizia del Senato ha approvato, in prima lettura, il testo di riforma della disciplina del condominio. Il testo è disponibile, nella versione collazionata dall’Ufficio rapporti parlamentari della Confedilizia, sul sito Internet confederale.

Il testo non recepisce la proposta della Confedilizia circa l’attribuzione al condominio della capacità giuridica, finalizzata a valorizzare l’amministratore di condominio e a facilitare i rapporti in ambito condominiale e con i terzi.

Al proposito, non pare che la Commissione abbia colto la distinzione fra capacità giuridica e personalità giuridica, che invece è chiarita nella proposta di legge on. Duilio (ed altri) presentata alla Camera dei Deputati, la quale contiene appunto il riconoscimento al condominio della capacità giuridica, come previsto nella maggior parte dei Paesi europei.

La confusione fra personalità giuridica e capacità giuridica (“Sono emerse numerose perplessità sul riconoscimento ai condomini della capacità giuridica soprattutto in ragione della difficoltà di chiarire in che cosa poi tale personalità si debba sostanzialmente”: dichiarazione relatore sen. Mugnai-resoconto seduta n. 205 del 17.11.’10) ha indotto qualcuno a sostenere che, con l’introduzione di quest’ultima, si vorrebbe fare del condominio una società di capitali. Si tratta di un errore marchiano, evidente. Le società di capitali hanno personalità giuridica ed un’autonomia patrimoniale perfetta, da cui discende una netta separazione fra il patrimonio dell’ente e quello dei soci. Attribuire al condominio la capacità giuridica per determinati atti vuol dire invece, più semplicemente, riconoscere allo stesso la possibilità, per specifiche materie, di essere titolare di diritti ed obblighi.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Agevolazioni acquisto fondi rustici, le Entrate si adeguano alla Cassazione

Dovranno essere abbandonati, dagli uffici locali dell'Agenzia delle entrate, i contenziosi sulle agevolazioni fiscali, concesse a cooperative e società forestali per l'acquisto di fondi rustici idonei ad aumentare l'efficienza dell'azienda e il relativo reddito, basati solo sulla mancata realizzazione di interventi di forestazione.

E' questa la direttiva che l'Agenzia delle entrate fornisce con la circolare n. 55/E del 22.11.'10.

Con ordinanza n. 11169 del 15.5.'09, la Corte di cassazione ha infatti affermato che "In materia di agevolazioni tributarie, il presupposto per usufruire della tassazione agevolata prevista dalla Legge 27 dicembre 1977, n. 984, articolo 7, comma 4, lettera b), è l'idoneità dei fondi rustici oggetto di acquisto ad aumentare l'efficienza dell'azienda ed il relativo reddito attraverso il miglioramento qualitativo e quantitativo delle colture forestali, non richiedendosi l'effettiva realizzazione di interventi di forestazione, ai sensi della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, articolo 10."

Tanto premesso, l'Agenzia delle entrate ha invitato dunque i propri uffici territoriali ad abbandonare le pretese tributarie che si fondino sull'interpretazione della normativa smentita dalla Cassazione. L'Agenzia proseguirà il contenzioso soltanto in caso di ragioni oggettive e soggettive, come la natura di fondo rustico del terreno acquisito in proprietà o la qualifica di cooperativa o società forestale del beneficiario dell'agevolazione, ovvero in caso di questioni di carattere processuale.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Modificato il regolamento sui fondi

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5.10.'10, n. 197, contenente "Modifiche al regolamento attuativo dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento", emanato in attuazione della manovra economica della scorsa estate (cfr. Cn lug. '10).

Il nuovo provvedimento contiene diverse modifiche della disciplina dei fondi di investimento in generale. Quanto a quelli immobiliari, il decreto provvede anzitutto a fornirne una nuova definizione, che supera quella di cui al d.m. n. 228/99, sancendo che si tratta dei "fondi che investono esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari, anche esteri" (secondo la precedente formulazione, fondi immobiliari erano "i fondi che investono esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari").



UIPI

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

## Beatrice Laloux confermata Segretario generale dell'Unione

A Parigi, il Comitato esecutivo dell'Uiipi, chiamato ad eleggere il Segretario generale dell'Unione, ha riconfermato (all'unanimità) Beatrice Laloux, direttore della Snp, organizzazione belga della proprietà. Kai Warnecke, direttore del servizio legale dell'Haus und Grund tedesca, è stato rieletto assistente del Segretario generale.

Vivissime congratulazioni ed auguri di buon lavoro da parte della Confedilizia.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fiaip e Fimaa insieme per la lotta all'abusivismo e la salvaguardia della professione dell'agente immobiliare

I Presidenti nazionali di Fiaip, Paolo Righi, e Fimaa, Valerio Angeletti, hanno condiviso un documento contenente proposte migliorative al regolamento di attuazione del decreto legislativo n. 59/10 in merito al recepimento della direttiva servizi 125/2006/CE.

"Nell'ottica di una totale trasparenza della qualità dei servizi offerti dagli agenti immobiliari ai propri clienti e a garanzia di una maggiore professionalizzazione per gli stessi, proporremo al Ministero dello sviluppo economico un documento - hanno dichiarato Righi e Angeletti - in merito al regolamento di attuazione della direttiva Bolkestein e sugli effetti dell'introduzione della Scia".

Nel documento, Fiaip e Fimaa rilevano come la necessità di liberalizzazione e semplificazione amministrativa debba essere realizzata dal legislatore salvaguardando il rispetto dei requisiti soggettivi, morali e professionali prescritti dalla legge n. 39/89 e tutelando al contempo i consumatori.

## Fiaip partecipa al Convegno Abi "Credito al Credito"

Quali sono le prospettive del credito immobiliare e quale è l'impatto delle nuove regole sugli agenti immobiliari e i mediatori creditizi? Se ne è parlato a Roma presso la sede dell'Abi a Palazzo Altieri all'interno della prima Convention sul credito alle persone e sul credito alle imprese organizzato dall'Associazione bancaria italiana (Abi) alla quale hanno partecipato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip, e Samuele Lupidii, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega alla mediazione creditizia.

"Il 65% delle compravendite immobiliari effettuato attraverso l'attività di intermediazione avviene con l'erogazione di un mutuo ipotecario - ha rilevato Righi - ed il 33% delle erogazioni nazionali di mutui ipotecari avviene mediante la segnalazione da parte di reti terze".

Illustrando nel dettaglio gli effetti del decreto legislativo n. 141/10 sui mediatori, Lupidii ha dal canto suo rilevato che "Fiaip ritiene necessario innalzare la formazione professionale dei mediatori creditizi per consentire a tutti coloro che operano nel settore una formazione di alto livello". Lupidii, pur esprimendo condivisione nei confronti della recente normativa che riforma la professione, ha ribadito come "il legislatore ha perso un'occasione utile per fare una riforma ancora migliore di quella attuale".

## Le caratteristiche del mediatore

Con la sentenza n. 21757 del 22.10.'10, la Corte di cassazione ha fatto il punto sulla nozione di mediazione.

L'art. 1754 del codice civile - ha rilevato la Suprema Corte - non afferma che il mediatore deve essere incaricato da entrambe le parti, ma che tale è "colui che mette in relazione due parti o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza". In tal senso la giurisprudenza della Corte di cassazione fa presente che il rapporto di mediazione, inteso come interposizione neutrale tra due o più persone per agevolare la conclusione di un determinato affare, non postula necessariamente un preventivo accordo delle parti sulla persona del mediatore, ma è configurabile pure in relazione ad una materiale attività intermediatrice che i contraenti accettano anche soltanto tacitamente, utilizzando i risultati ai fini della stipula del contratto. Ed ove il rapporto di mediazione sia sorto per incarico di una delle parti, ma abbia avuto poi l'acquiescenza dell'altra, quest'ultima resta del pari vincolata verso il mediatore, onde un eventuale successivo suo rifiuto non sarebbe idoneo a rompere il nesso di causalità tra la conclusione dell'affare, effettuata in seguito direttamente tra le parti, e l'opera mediatrice precedentemente esplicata (Cass., 20.4.'63, n. 974).

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI  
Rivolgersi alla Confedilizia

# DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Abbonamento Rai e studi professionali

Coloro che detengono uno o più apparecchi radiorecipienti in esercizi pubblici, in locali aperti al pubblico o comunque fuori dell'ambito familiare, devono pagare l'abbonamento speciale alla Rai. E' questo, per esempio, il caso, dei titolari di studi professionali.

L'abbonamento speciale ha validità limitata all'indirizzo in relazione al quale è stipulato e ricomprende anche la detenzione di apparecchi radiofonici.

L'importo del canone si differenzia a seconda della categoria cui appartiene l'intestatario dell'abbonamento (alberghi 5 stelle con camere superiori a 100, residence turistico-alberghieri, sportelli bancari, uffici, ospedali, studi professionali, botteghe ecc.)

Coloro che - sempre al di fuori dell'ambito familiare - detengono solo un apparecchio radiofonico sono tenuti a pagare un apposito canone il cui importo è fisso a prescindere dalla categoria anzidetta.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria casalinghe: entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro lunedì 31.1.11 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che coloro che nel corso del 2011 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Finzi: federalismo dal futuro opaco

"Il domani del federalismo è ancora del tutto opaco". Lo ha dichiarato Mario Finzi, Presidente di Assoutenti, a margine della Sessione programmatica Cncu-Regioni. "Questo incontro, però, è stato uno spunto importante - ha continuato Finzi - per rafforzare la capacità di dialogo tra le associazioni dei consumatori e le Regioni, entrambi soggetti molto coinvolti dalla svolta federalista ed entrambi soggetti che intravedono in questo dei possibili pericoli".

## Servizi pubblici: Assoutenti firma Protocollo d'intesa

Creare un nuovo assetto dei servizi pubblici locali fondato sulla concorrenza nella regolazione e sull'utilizzo più efficiente delle risorse pubbliche. E' questo l'obiettivo principale del Protocollo d'Intesa siglato tra Confservizi e alcune associazioni consumatori, fra le quali Assoutenti.

Il Protocollo prevede l'adozione delle iniziative più opportune per garantire la piena attuazione di quanto previsto dalla legge finanziaria del 2008: carta della qualità dei servizi, consultazione obbligatoria delle associazioni dei consumatori, verifica periodica dell'adeguatezza dei parametri quantitativi e qualitativi del servizio; sistema di monitoraggio permanente, sessione annuale di verifica del funzionamento dei servizi tra ente locale, gestori dei servizi ed associazioni dei consumatori.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## On line il nuovo sito Internet

E' in linea il nuovo sito web dell'Agiai (www.agiai.org). Lo stesso, è suddiviso in due sezioni principali. La prima, dedicata alla vita dell'Associazione, che si sviluppa nelle seguenti sottosezioni: i nostri eventi; video gallery; rassegna stampa; articoli; calendario eventi; prenotazione eventi; sostenitori; premiazioni. La seconda, dedicata alle informazioni in materia di condominio, così sviluppata: legislazione; edilizia e impianti; risparmio energetico; diritti e doveri; regolamenti condominiali; assemblee condominiali; varie; domande e risposte; video utili.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Imposte dirette, disciplina

La rivista *Rassegna tributaria* (n° 3/09) pubblica un interessante studio di Paola Coppola dal titolo: "La disciplina fiscale del trust in materia di imposte dirette: le difficoltà di conciliare le attuali soluzioni normative alle molteplici applicazioni dell'istituto".



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## In Gazzetta la delega di attribuzioni ai Soprintendenti archivistici

Con decreto del 6.7.10, appena pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il Direttore generale per gli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali ha delegato ai Soprintendenti archivistici il potere di autorizzare gli interventi di cui all'art. 21 del Codice dei beni culturali (quali, per esempio, lo smembramento di collezioni, serie e raccolte) nonché di autorizzare il prestito di beni archivistici per mostre o esposizioni, ai sensi dell'art. 48, c. 1, dello stesso Codice, limitatamente a quelle che si tengono sul territorio nazionale e nel rispetto di accordi e linee guida in materia (fatte salve, in ogni caso, "le prioritarie esigenze di tutela").

Tale delega è stata conferita in via continuativa, fermi i poteri del Direttore di emanare direttive nelle materie delegate, di controllare l'esercizio dei poteri delegati, di avocare a sé la trattazione di specifici affari, di sostituire il delegato in caso di sua inerzia e di revocare la delega stessa.

## Archivio Sonnino

La rivista *Libro aperto* (n° 62/10) pubblica un documentato studio di Pier Luigi Ballini dal titolo: "Sidney Sonnino: un leader dell'Italia liberale e il suo archivio".

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## AIDSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Circolazione immobili storici e momento impositivo

Il *Corriere tributario* (n° 40/10) pubblica un approfondito studio di Federico Lozzi dal titolo: "Il momento impositivo nella circolazione degli immobili di interesse storico e artistico".

Sommario dell'articolo: "Con riguardo all'individuazione del momento fiscalmente rilevante degli atti di trasferimento di immobili di interesse storico e artistico, che, per legge, sono sospensivamente condizionati all'esercizio della prelazione da parte dello Stato, assume particolare importanza verificare l'applicabilità della norma civilistica sulla retroattività degli effetti dell'avveramento della condizione al momento in cui è stato concluso il contratto. «Nulla quaestio» se si assume la tesi dell'inapplicabilità di tale norma, poiché sussiste identità temporale tra l'avveramento della condizione e la produzione degli effetti del contratto. Se si assume, invece, la tesi della retroattività al verificarsi dell'evento condizionante, occorre analizzare le conseguenze dello sfasamento temporale sul criterio di individuazione, per le imposte dirette, del periodo di competenza e, per l'IVA, del momento in cui essa diventa esigibile".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf e badanti: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi inps

Scade lunedì 10.1.'11 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2010. Gli importi dei contributi sono quelli della Tabella qui pubblicata:

Tabella contributi Inps 2010

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

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

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

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

## "Collegato lavoro": abolita la maxisanzione per il lavoro domestico irregolare

Il c.d. "Collegato lavoro" (legge 4.11.'10, n. 185), entrato in vigore lo scorso 24 novembre, prevede una rilevante novità per il settore domestico (per gli aspetti generali, cfr pag. 11).

All'art. 4, riguardante le "misure contro il lavoro sommerso", viene esplicitamente affermato che non si applica ai datori di lavoro domestico la maxisanzione prevista dalla legge n. 248/06, irrogabile dalla Direzione Provinciale del Lavoro ai datori di lavoro che occupano dipendenti irregolari, e il cui importo varia da 1.500 a 12.000 euro, con l'aggiunta di altri 150 euro per ogni giorno di lavoro irregolare accertato.

Al datore di lavoro domestico restano, comunque, applicabili sanzioni civili e amministrative. Le prime, connesse all'evasione contributiva, sono state modificate dal provvedimento in parola, che ha provveduto ad aumentarle del 50% su base annua calcolate sull'importo dei contributi evasi, eliminando il limite dei 3.000,00 euro. Le sanzioni amministrative,

rimaste invariate, sono connesse alla mancata o ritardata comunicazione dell'instaurazione del rapporto di lavoro e vanno da 200 a 500 euro per ogni lavoratore di cui non si è comunicata l'assunzione.

Si ricorda, infine, che l'art. 22 della legge n. 94/09 (c.d. "Pacchetto sicurezza") configura come reati l'ospitalità ed il lavoro offerti a lavoratori clandestini, equiparando tale condotta ad una sorta di favoreggiamento alla clandestinità. Per i datori di lavoro è prevista la condanna alla pena della reclusione variabile da sei mesi a tre anni e ad una multa di 5.000 euro per ogni lavoratore extracomunitario irregolarmente occupato che sia privo del permesso di soggiorno o al quale il permesso sia stato revocato, annullato o sia scaduto e non ne sia stato chiesto il rinnovo.

## Badandum 2011

Anche quest'anno Assindatcolf ha contribuito alla redazione della pubblicazione denominata "Badandum", realizzata dal dr. Vito Noto, Presidente del Centro Studi Cure, e pubblicata dal *Corriere della Sera* (in edicola dai primi di dicembre).

L'agenda "Badandum" è un prontuario che fornisce un aiuto concreto sia ai datori di lavoro che ai lavoratori per superare il "percorso ad ostacoli" costituito dai numerosi adempimenti connessi al lavoro domestico di assistenza alla persona. Ma non si parla solo di questo: nella guida, oltre a tutte le incombenze, scadenze, oneri, obblighi, diritti e doveri di entrambe le parti, sono infatti elencate una serie di istruzioni pratiche illustrate, tradotte in otto lingue, delle principali norme di sicurezza da osservare e dei corretti comportamenti da assumere nel lavoro di assistenza a persone disabili.

## A Venezia lezioni di cucina per le collaboratrici domestiche

Al fine di assecondare le esigenze delle famiglie datrici di lavoro, che sovente hanno a che fare con la carente conoscenza della cucina italiana da parte delle proprie colf straniere, la Delegazione Assindatcolf di Venezia ha organizzato un incontro formativo in tema con il personale domestico.

Nel primo appuntamento sono stati trattati gli elementi principali della nostra cucina, soffermandosi sulle regole di igiene e di conservazione dei cibi e proseguendo, poi, con l'illustrazione e la realizzazione di alcune semplici pietanze. Al termine dell'incontro, ad ogni partecipante è stato consegnato un sintetico ricettario.

Il corso si è svolto presso il suggestivo Palazzo Correr Contarini in Cannaregio, con la docenza dello Chef Annamaria Andreola.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà e preliminare

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (n° 3/10) pubblica una nota a sentenza di Eleonora Concetti relativa alla sentenza (n° 6552/10) della Cassazione che ha stabilito che il preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà deve contenere tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo e, così, indicare la quota di cui trattasi nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale.

## Avviso di convocazione dell'assemblea condominiale

L'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio deve rispettare particolari requisiti di forma?

Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. Per la Cassazione, infatti, stante il silenzio della legge sul punto, tale avviso può essere dato "con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo". L'importante - per i supremi giudici - è che la comunicazione in questione possa "essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva", che il condomino abbia, "in concreto", ricevuto "la notizia della convocazione" (cfr., *ex multis*, sent. n. 1055 del 28.1.'95 e sent. n. 875 del 3.2.'99).

Dello stesso parere è anche la dottrina (cfr., fra gli altri, AA. VV. *Trattato del condominio*, 2008).

Ciò detto, resta tuttavia da precisare in argomento che - sempre secondo gli stessi giudici - laddove un regolamento di condominio contenga precise disposizioni circa le modalità di invio dell'avviso di convocazione, è a queste disposizioni che occorre necessariamente fare riferimento. Pena la "annullabilità delle delibere così viziate" (Cass. sent. n. 1515 del 12.2.'88).

## AMMINISTRATORE, REPERIBILITÀ

### Un obbligo aggirato

■ ■ ■ A Milano c'è l'obbligo di affissione in ogni condominio dei recapiti dell'amministratore per consentirne la reperibilità in casi urgenti. Allora perché forniscono solo il numero dello studio eludendo l'obbligo di essere sempre disponibili, anche fuori dall'orario di apertura?

**Mario Verzulli, Milano**

da *Il Resto del Carlino*, 20.11.'10

L'osservazione (indotta dall'obbligo in questione, per la cui sostituzione si sono battute anche associazioni di amministratori) è giusta. Ma ci risulta, per la verità, che - a volte - vengano addirittura forniti anche i numeri di telefoni cellulari.

### L'inversione dell'onere della piovra

*Al direttore - Per il ministro Romani, "chi non ha la televisione dovrà dimostrarlo e solo in quel caso non pagherà il canone". L'inversione dell'onere della piovra.*

Carlo Stagnaro

(da *IL FOGLIO QUOTIDIANO*, 26.11.'10)

### Conti correnti tartassati

■ ■ ■ In Italia siamo oberati non solo da aliquote fiscali molto elevate, tra le più alte d'Europa, ma anche alcune di queste sono davvero inique. Potremmo citarne una, quella sui conti correnti bancari: otto euro a trimestre indipendentemente dalla somma depositata. Ma poiché a ogni tassa dovrebbe corrispondere un servizio ci domandiamo quale beneficio ricevano i correntisti per il prelievo subito. C'è da aggiungere poi che tutti i governi che si sono succeduti hanno promesso e mai mantenuto la riduzione delle tasse.

**N.S., Arezzo**

da *Il Resto del Carlino*, 3.11.'10

## Gas, il calcolo del coefficiente "C"...

A decorrere dal 1° luglio 2009, l'Autorità per l'Energia elettrica e il gas ha introdotto - con le delibere ARG/gas 159/08 e ARG/gas 79/09 - un nuovo coefficiente di conversione (definito "C") in sostituzione del precedente (chiamato "M"), al fine di portare i volumi di gas misurati dai contatori dei clienti finali alle condizioni standard di pressione (1,01325 bar) e temperatura (15°). Come sa chi ha un po' di dimestichezza con la fisica, infatti, il volume del gas varia con il variare di questi due fattori. Il che significa che una determinata quantità di gas consegnata a Milano non occupa lo stesso volume che occuperebbe se fosse consegnata a Palermo. E siccome la bolletta del gas si paga in base ai volumi consumati, il predetto coefficiente di conversione serve proprio a riequilibrare questa situazione, consentendo così ai clienti finali di pagare, a parità di quantità di gas consumato (alle condizioni standard), il medesimo importo.

Senonché anche il nuovo coefficiente C, come il precedente, nonostante serva a calcolare i consumi di tutto l'anno, si basa su una formula che tiene conto solo delle temperature medie locali che si registrano nei mesi freddi. Ciò, in Comuni (come ad esempio quelli della pianura padana) caratterizzati da notevoli sbalzi termici tra il periodo invernale e quello estivo, altera chiaramente il risultato finale.

E' di tutta evidenza, infatti, che correggere i volumi di gas consumati nei mesi caldi (quando, cioè, il volume del gas si espande e deve quindi, per raggiungere le condizioni standard, essere rivisto al ribasso) con un coefficiente che viene calcolato solo sulle temperature medie invernali (quando, cioè, il volume del gas diminuisce e di conseguenza, per raggiungere le condizioni standard, deve essere rivisto al rialzo) ha l'effetto di aumentare ulteriormente tali volumi piuttosto che di ridurli. E più lo sbalzo termico è marcato, più tale operazione incide, in termini di maggiore spesa, sulla bolletta che, come abbiamo detto, si paga in base alla quantità di volume di gas che si consuma.

Ocorre dunque, per rimediare alla descritta situazione, prevedere un coefficiente anche per il periodo estivo. Solo così, infatti, si potranno correggere, in modo appropriato, i consumi di gas durante tutto l'arco dei dodici mesi. Differentemente, continuando ad applicare l'attuale sistema di calcolo, i clienti finali, specie quelli che abitano in particolari zone d'Italia, continueranno a vedersi addebitare in bolletta costi che non corrispondono agli effettivi consumi.

## Prostituite nel palazzo, cosa fare? Si modifichi il regolamento condominiale

**?** Nel nostro palazzo (nella zona di piazzale Loreto) ci sono alcuni appartamenti dove si tengono incontri con prostitute. In alcuni casi si tratta di alloggi affittati a stranieri, ma in un caso la proprietaria è italiana. Abbiamo segnalato il caso alle forze dell'ordine. Esiste una norma per vietare l'esercizio della prostituzione nello stabile?

M. V., Milano

*Lo stato attuale della legislazione non prevede alcuno strumento specifico di tutela del condominio. Pertanto, in applicazione dei principi generali che regolano la materia, ci si può tutelare solo inserendo specifica clausola*



*nel regolamento di condominio che vieti la destinazione delle singole unità di proprietà particolare all'esercizio dell'attività di prostituzione. La modifica e/o integrazione del*

*regolamento deve essere adottata con l'assenso di tutti partecipanti al condominio e con scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale in modo da poter procedere a trascrizione dell'accordo e renderlo così opponibile anche ai successivi acquirenti.*

**Achille Colombo Clerici**  
presidente Assoedilizia Milano

da *Il Corriere della Sera*, 11.12.'10

## Canone Rai legato alle utenze elettriche, proposta da rifiutare

Domusconsumatori ha espresso il proprio sconcerto nei confronti della proposta del ministro Romani di obbligare al pagamento del canone Rai tutti i titolari di un contratto di fornitura di energia elettrica. La proposta sembra infatti dimenticare che - in virtù della vigente normativa - 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).

Delle due l'una, ha rilevato Domusconsumatori. Se il ministro non intende modificare la normativa anzidetta, la novità proposta si tradurrà nell'introduzione di un nuovo adempimento per tutti quei cittadini che - nel rispetto della legge - pagano un unico canone per il possesso di uno o più televisori sia nell'abitazione di residenza che in quella secondaria: tali cittadini si troveranno, infatti, costretti a dimostrare che il titolare dell'utenza elettrica "scoperta" è già in regola con l'abbonamento Rai. Se, invece, l'intenzione del ministro è quella di cambiare le attuali regole, la naturale conseguenza della sua proposta sarà quella di obbligare al pagamento di più canoni Rai tutti coloro che posseggono uno o più apparecchi televisivi nella residenza principale e in quelle secondarie.

Domusconsumatori ha quindi auspicato che il ministro Romani voglia ripensare una proposta che - qualora attuata - aggraverebbe comunque la situazione delle famiglie italiane.

## CONDOMINIO

## Accordo limitativo parziarietà obbligazioni

Cass. 21.7.'09. n. 16920

Pres. Di Nonni, est. Amendola, P.M. (conf.) Marinelli

In tema di condominio, 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 condomini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapienza dei primi, avuto riguardo alla derogabilità della disciplina legale, rispetto alla quale la regolamentazione patiziosa in questione si pone come clausola limitativa della parziarietà dell'obbligazione. (Nell'affermare l'anzidetto principio, la S.C. ha precisato che l'intervenuto mutamento del diritto vivente in ordine alla natura, solidale o parziaria, di tali obbligazioni assumeva rilievo esclusivamente ai fini dell'interpretazione di tale accordo, che nel precedente assetto interpretativo si prestava ad essere qualificato come limitativo della solidarietà).

## Regolamento contrattuale, non derogabile per facta concludentia

TRIBUNALE DI UDINE  
23.6.2010 G.U. Venier

La deroga al regolamento contrattuale di fatto attuata dall'assemblea di condominio con la reiterata applicazione di un diverso criterio all'atto dell'approvazione dei rendiconti e dei preventivi di spesa, pur se protrattasi per oltre venti anni senza opposizioni, non può ritenersi deliberata in forma scritta, solo per il fatto che le relative delibere siano state verbalizzate dall'amministratore e inserite nel registro previsto dall'art. 1136, comma 7, c.c. La modifica del regolamento condominiale di fonte contrattuale deve, infatti, essere oggetto di una decisione unanime, esplicita e consapevole dei condomini e la mera applicazione di criteri diversi da quello previsto dal regolamento integra una modifica per facta concludentia che non è consentita (C.c., art. 1123) (1).

(1) Nel senso che il requisito della forma scritta *ad substantiam* deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento contrattuale di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini, cfr. Cass. Civ., sez. un., 30/12/1999, n. 943, in *Arch. loc.* 2000, 32. Si rinvia inoltre alle citate Cass. Civ., 5/7/1993, n. 7297, in *Arch. loc.* 1993, 711 e Cass. Civ., 16/7/1991, n. 7884, *ivi* 1992, 68.

## Mutui immobiliari, indagine Tecnoborsa

Nuovi segnali di ripresa della domanda dei mutui immobiliari si sono evidenziati nel corso del 2010 e l'Italia, più di altri Paesi europei, registra un incremento in tal senso, che sembra riportare ai livelli pre-crisi, anche se si deve notare che, nell'ultimo anno, hanno continuato ad aumentare le sofferenze bancarie.

Nell'intento di sondare atteggiamenti e motivazioni da parte di chi fa richiesta di mutui sulla casa e da parte degli istituti che li erogano, l'indagine 2010 di Tecnoborsa (società del sistema delle Camere di Commercio, di cui Confedilizia è azionista) ha cercato di approfondire le propensioni e le preferenze delle famiglie italiane. Il 669,7% delle famiglie che hanno acquistato un bene immobile nel biennio 2008-2009 ha acceso un mutuo o un finanziamento e, per la prima volta, emerge con chiarezza dall'indagine che è molto elevato il ricorso al mutuo per l'acquisto di una seconda casa per le vacanze. Quanto ai canali utilizzati per reperire la fonte del finanziamento, è risultato che il 69,8% si reca presso la propria banca di fiducia e il 30,2% ottiene il mutuo utilizzando broker, finanziarie e servizi on-line. Nonostante il costo del denaro abbia toccato i minimi storici, le famiglie continuano a preferire il tasso variabile per poter sfruttare appieno il minor tasso ottenibile in questa fase, anche se per il medio-lungo termine vi sono probabilità di crescita dei tassi. La durata del finanziamento varia in media dai 10 ai 20 anni (75%), mentre un significativo 18,9% del campione intervistato ha scelto una durata fino a 5 anni, e solo il 5,7% indica una durata ultraventennale.

«Qualsiasi opera non normata dalla legge Serpieri va

## Intervista sulla Bonifica c

1) E' vero che si moltiplicano i ricorsi alla giustizia tributaria avverso i contributi di bonifica? Quali sono i motivi più ricorrenti?

In effetti, ammontano a parecchie migliaia le vertenze aperte di fronte alle Commissioni tributarie. Vengono contestate, essenzialmente, la genericità dei piani di classifica, che non consentono l'indicazione del beneficio diretto e specifico arrecato al singolo immobile; l'applicazione del contributo su edifici che non ricevono beneficio alcuno dalla bonifica; la mancata quantificazione dell'incremento di valore immobiliare apportato dall'opera di bonifica; l'inesistenza di un perimetro di contribuzione trascritto nei registri immobiliari; la quantificazione del contributo (sulla base - inconfidente - della rendita catastale e non dell'incremento di valore determinato dall'opera di bonifica). A quest'ultimo proposito va ricordato che un'importante sentenza della Sezione tributaria della Cassazione ha escluso che possano essere sottoposti a contributo immobili non compresi in un perimetro di contribuzione trascritto.

2) E da parte della Confedilizia, quali sono le contestazioni elevate contro i Consorzi?

Noi da anni denunciavamo la generalizzata disapplicazione - da parte dei Consorzi - delle norme che regolano l'imposizione dei contributi di bonifica. Rileviamo infatti che i Consorzi non applicano correttamente le disposizioni in vigore, che rimangono ancora quelle della "legge Ser-

pieri" del 1953, come interpretate ripetutamente e coerentemente dalla Cassazione (le normative regionali - nella specifica materia dei contributi - non rilevano). In sintesi, lamentiamo che vengano sottoposti a contribuzione proprietari d'immobili urbani che non traggono beneficio dalla bonifica.

3) Oggi che è avviato il dibattito su soppressione o ridimensionamento dei Consorzi, qual è la posizione della Confedilizia?

Occorre premettere che la Confedilizia non è mai stata contraria all'istituto dei Consorzi di bonifica in sé. Tuttavia, abbiamo dovuto prendere atto dell'insistenza con la quale i Consorzi hanno (sempre più, col passar degli anni) esteso la contribuzione, rifiutandosi di limitarla esclusivamente ai casi in cui ve ne fossero i presupposti di legge. Quindi, oggi si vede nella soppressione una soluzione ai problemi che i Consorzi, da sé, hanno suscitato. L'accorpamento limita i danni, ma non impedisce l'approvazione di piani di classifica generici, dotati di criteri di calcolo che, ad esempio, non tengono conto della tariffa già versata dal contribuente per il servizio della fognatura.

4) La Confedilizia ha riserve sulle funzioni svolte dai Consorzi?

Rileviamo che col trascorrere dei decenni ai Consorzi sono stati affidati compiti che vanno ben oltre quelli disciplinati dalla bonifica integrale del 1953. Noi non siamo contrari a tale estensione di funzioni, però riteniamo

## BONIFICA

TRIBUNALE DI PIACENZA  
25.9.2010 G.U. Andretta

I principi di diritto, affermati con riferimento alla bonifica integrale, trovano applicazione anche alla bonifica montana. (1)

Le attività di programmazione, di redazione di piani e studi, di progettazione, consulenza e collaborazione a favore di terzi, di vigilanza e monitoraggio sono generiche, tali da non produrre benefici giuridicamente rilevanti ai fini della contribuzione consortile. (2)

Perché sorga l'obbligo contributivo consortile occorre individuare, con specifico riguardo a ogni singolo bene ricompreso nel comprensorio consortile, l'incremento di valore derivato al singolo bene dalle opere o dalle attività del Consorzio. (3)

(1) Corretta applicazione dell'art. 20, quarto comma, legge 25 luglio 1952, n. 991, relativo ai consorzi di bonifica montana, che fa rinvio all'art. 11, r.d. 13 febbraio 1953, n. 215, sulla bonifica integrale.

(2) L'elencazione di attività che non determinano beneficio di bonifica individua interventi che sono sovente adottati dai Consorzi di bonifica per giustificare l'imposizione contributiva (all'evidenza, nei casi *de quibus*, illegittima).

(3) Giurisprudenza costante.

Il testo integrale della sentenza è consultabile sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) ed è in via di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

finanziata dalla fiscalità generale, non dai proprietari»

## al Presidente confederale

mo che sia necessario sempre rammentarsi che qualsiasi opera non normata dalla "legge Serpieri" va finanziata dalla fiscalità generale e non già dai proprietari consorziati. Ricordiamo le funzioni ambientali o di pretesa difesa generalizzata (e non specifica) del suolo, che i Consorzi si arrogano di svolgere o che vengono ad essi attribuite dalle Regioni (o concordate con i Comuni): ebbene, è un compito di carattere diffuso, i cui benefici ricadono sui cittadini in quanto tali e i cui oneri, conseguentemente, per il loro carattere di generalità, non possono far carico ai soli proprietari. Non da ultimo, va rammentato che per la tutela dell'ambiente si paga già uno specifico tributo alle Amministrazioni provinciali.

### 5) E' vero che vi sono esenzioni dei contribuenti urbani in alcune Regioni?

Effettivamente, nelle Marche da parecchi anni è stata soppressa la contribuzione a carico dei proprietari urbani. Lo stesso è avvenuto in Sardegna, ove a pagare sono solo gli utenti del servizio irriguo. In Puglia opera, invece, una sospensione, da diversi anni, del pagamento dei contributi, sopperito da interventi finanziari della Regione. Il Veneto ha approvato un'estesissima esenzione. In Umbria, il Consiglio provinciale di Terni ha varato un valido progetto di legge regionale che rivede civilmente i criteri impositivi. Varie Regioni escludono esplicitamente dal contributo di bonifica la quota relativa all'uso di canali di bonifica per la fognatura,

servizio già pagato dall'utente. Quindi, una riforma ragionevole della contribuzione è possibile, visto il convergente comportamento di Regioni così distanti geograficamente e politicamente. Viceversa, assistiamo a casi che dovremmo definire cruenti nei confronti dei proprietari urbani, vessati al punto di pagare, in Emilia-Romagna, ben 58 milioni e mezzo di euro (il 48,5% del totale), o oltre 32 milioni di euro in Toscana, pari in questo caso a quasi i quattro quinti dei contributi totali.

### 6) Ritenete che le competenze dei Consorzi potrebbero essere assunte da altri enti?

Generalmente si stima che le Province disporrebbero delle dimensioni territoriali e della "vocazione" adatte. Oggi i Consorzi adottano in maniera autoreferenziale piani di classifica che non individuano i reali benefici di bonifica sui singoli immobili: lo fanno dopo che alle elezioni consorziali si registrano presenze di votanti da prefisso telefonico, senza che i contribuenti siano informati. Opposta sarebbe la situazione in un Consiglio provinciale, composto da eletti dai cittadini. I consiglieri starebbero ben attenti prima di varare un piano di classifica che individuasse tra i supposti vantaggi offerti dalla bonifica la tutela dalle alluvioni al settimo piano di un edificio o lo smaltimento delle acque meteoriche prima che approdino alla fognatura. Verosimilmente essi ascolterebbero, per redigere i piani, le organizzazioni rappresentative dei consorziati-contribuenti.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Maltempo, occorre intervenire

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"I disastri provocati in alcune zone d'Italia dal maltempo ripropongono in tutta la sua urgenza il problema del ruolo dei Consorzi di bonifica. La riforma varata da diverse Regioni, che prevede l'accorpamento di alcuni Consorzi, non serve a nulla. Rischia, anzi, di creare carrozzoni ancora più grandi. La nuova calamità naturale che ha colpito il Nord dimostra, da un lato, l'incapacità dei Consorzi a provvedere; dall'altro, l'assurdità del principio di imposizione sul quale si basano i Consorzi di bonifica. Il danno procurato dal maltempo, infatti, è generale, riguarda l'intera comunità del territorio interessato. Investe servizi e ogni tipo di attività economica. Non ha quindi senso che questi pretesi strumenti di governo del territorio gravino solo su condòmini e proprietari di casa, quando poi gli interventi pubblici devono essere eseguiti in qualunque caso, non potendosi arrestare dinanzi all'allagamento - ad esempio - di un negozio o di uno stabilimento industriale, i cui titolari, se sono in affitto, non pagano alcun contributo di bonifica. E poi, in strada posteggiano le auto (che vengono a volte danneggiate da fenomeni causati dal maltempo) solo di condòmini e proprietari? Per risolvere il problema può essere decisivo l'appuntamento con il federalismo demaniale, che prevede la possibilità di cedere a Comuni e Province le opere di bonifica. Ma è necessario che lo Stato provveda in fretta ad individuare le opere da trasferire agli Enti locali.

## CASSAZIONE

### Art. 1590 e 1591, differenze

*Gli articoli 1590 e 1591 del Codice Civile disciplinano, fattispecie totalmente diverse. La fattispecie disciplinata dall'articolo 1590 del Codice ricorre allorché il conduttore restituisca, od offra di restituire la cosa al locatore non nello stato in cui l'ha ricevuta, mentre totalmente diversa è l'eventualità tenuta presente (e disciplinata) dal successivo articolo 1591, atteso che, perché operi tale seconda disposizione è indispensabile la mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato, cioè la mancata restituzione dell'immobile per la data contrattualmente prevista. Deriva da quanto sopra che qualora, in violazione dell'articolo 1590, al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a questo ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori.*

Cass., sent. 31/5/10, n. 13222. Pres. Trifone, rel. Finocchiaro, Pm. (conf.) Pratis.

### Disciplina del condominio, Confedilizia nel passato e nel futuro

Dal sito internet del quotidiano *La Stampa* ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)) è possibile accedere all'archivio storico del giornale torinese, che parte dal 1867. Nell'area del sito dedicata alla ricerca, digitando le parole "proprietà edilizia e condominio", è possibile visionare gli articoli che si sono susseguiti nel corso degli anni che hanno riguardato l'evoluzione della disciplina in materia condominiale. Dai numerosi testi pubblicati si evince che, da sempre (l'articolo più datato risale al 1933), la Confedilizia ha contribuito attivamente e fattivamente all'elaborazione dei provvedimenti sul tema.

### L'impegno di Rutelli per gli immobili storici

"Quando ero ministro dei beni culturali arrivai a minacciare le dimissioni di fronte all'allora ministro delle finanze che voleva togliere le agevolazioni per le dimore storiche".

Lo ha ricordato Francesco Rutelli, Presidente di *Alleanza per l'Italia*, nel corso della trasmissione radiofonica "Un giorno speciale" dell'emittente Radio Radio.

### Audizione della Confedilizia sulla Carta delle autonomie

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione affari costituzionali del Senato in merito al disegno di legge governativo contenente la Carta delle autonomie locali.

La Confedilizia - nell'esprimere la propria condivisione sulle finalità del disegno di legge governativo, con particolare riguardo alla necessità di razionalizzare le modalità di esercizio delle funzioni degli Enti locali, di favorirne l'efficienza e l'efficacia e di ridurre i costi - ha ritenuto di dover concentrare la propria attenzione sulle competenze dei Comuni in materia di Catasto, che nel testo in parola sono trattate all'art. 2, comma 1, lett. I), illustrando la propria posizione in merito.

Dinanzi alla Commissione parlamentare è stato così ribadito, in particolare, che la Confedilizia non è - e non è mai stata - contraria all'attribuzione ai Comuni di funzioni catastali che non incidono sulla base imponibile dei tributi. La Confedilizia è, invece, contraria ad attribuire ai Comuni - direttamente o indirettamente - la funzione di definire il classamento degli immobili e quindi di stabilire con ciò stesso gli elementi fondamentali per la loro tassazione.

## CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## GIURISPRUDENZA CASA

## Avviamento e immobili ad uso promiscuo

«In caso di locazione di immobili ad uso promiscuo, ossia per lo svolgimento di plurime attività, alcune soltanto delle quali comportino il contatto diretto col pubblico, la prevalenza di queste rispetto alle altre deve essere provata dal conduttore che, alla cessazione del rapporto, reclami dal locatore la corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. In assenza di contestazioni da parte del locatore, peraltro, il conduttore non è tenuto a dimostrare anche che l'attività comportante contatto diretto col pubblico fosse lecitamente svolta sotto il profilo amministrativo, giacché ciò risponde all' "id quod plerumque accidit"». Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 10962/10, inedita).

## Abitabilità, mancato rilascio

«Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato, al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto». E' quanto ha deciso la Cassazione (sent. n. 12708/10, inedita).

## Incendio e deterioramento cosa locata

«La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione della locazione, per la permanente impossibilità per il conduttore di godere del bene, con la conseguente cessazione della sua obbligazione per il corrispettivo, con riferimento al periodo successivo alla perdita dell'immobile, sino alla scadenza del rapporto, quale originariamente stabilita; ove, peraltro, il conduttore non superi la presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 cod. civ. e la risoluzione del contratto derivi, quindi, da fatto al medesimo addebitabile a titolo di inadempimento, al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto né altrimenti determinato». Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 11972, inedita.

## Contratto di locazione e rinnovazione tacita

Importante sentenza (n. 10965/10, inedita) della Cassazione in materia di rinnovazione tacita del contratto di locazione. «Ai fini della rinnovazione tacita del contratto di locazione - ha stabilito la Suprema Corte - occorre che dall'univoco comportamento tenuto da entrambe le parti, dopo la scadenza del contratto medesimo, possa desumersi la loro implicita ma inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locatizio. Ne consegue che detta rinnovazione non può dedursi dal totale silenzio serbato dal conduttore dopo la disdetta o dalla permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale o, ancora, dall'accettazione dei canoni da parte del locatore».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## IMPORTANTE

## Valutazione stress lavoro-correlato: le "Indicazioni" della Commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza

In tema di valutazione da stress-lavoro correlato per la sicurezza sul lavoro (cfr. Cn. lug. e sett. '10), si segnala che la Commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza sul lavoro ha approvato, nella riunione del 17.11.'10, le attese indicazioni per la valutazione dello stress lavoro-correlato (confluite poi nella lettera circolare 18.11.'10, n. 23692, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali).

L'art. 28, c. 2, d.lgs. n. 81/08, infatti, prescrive che «la valutazione dello stress lavoro-correlato è effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 6, comma 8, lettera m-quater) (e cioè delle indicazioni di cui sopra) e il relativo obbligo decorre dalla elaborazione delle predette indicazioni e comunque, anche in difetto di tale elaborazione, a far data» dal 31.12.'10 (termine come da ultimo prorogato).

La Commissione, nelle sue "Indicazioni", provvede a definire lo stress-lavoro correlato («quello causato da vari fattori propri del contesto e del contenuto del lavoro») e traccia la metodologia da seguire per effettuare la valutazione dello stesso (da parte del datore di lavoro, avvalendosi del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, con il coinvolgimento del medico competente, ove nominato, e previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza).

Nel documento si chiarisce poi che nelle piccole realtà, vale a dire «nelle imprese che occupano fino a 5 lavoratori, in luogo dei predetti strumenti di valutazione approfondita, il datore di lavoro può scegliere di utilizzare modalità (es. riunioni) che garantiscano il coinvolgimento diretto dei lavoratori nella ricerca delle soluzioni e nella verifica della loro efficacia».

Infine, la Commissione chiarisce che «la data del 31 dicembre 2010, di decorrenza dell'obbligo previsto dall'art. 28, comma 1-bis, del d.lgs. n. 81/08, deve essere intesa come data di avvio delle attività di valutazione ai sensi delle indicazioni in questione. I datori di lavoro che, prima dell'approvazione delle indicazioni metodologiche della Commissione, avessero comunque già provveduto ad effettuare la valutazione del rischio da stress lavoro-correlato coerentemente con i contenuti dell'Accordo europeo del 2004, non devono ripetere l'indagine, ma sono tenuti, qualora si verificano gli specifici eventi previsti dalla legge (quali, per esempio, infortuni significativi o modifiche del processo produttivo o della organizzazione del lavoro significative ai fini della salute e sicurezza dei lavoratori), all'aggiornamento della stessa».

## SEGNALIAMO



## RECENSIONI

Joseph Sheridan Le Fanu, *Lo Zio Silas*, pref. di Sandro Melani, Gargoyle ed., pp. 556

Prima traduzione italiana di un bel romanzo gotico, apparso nel 1864 considerato fra i migliori risultati dell'autore, per la peculiare capacità di creare atmosfere velate, di creare vivide tensioni e di compiere scavi psicologici.

Antonella Cilento, *Asino chi legge*, Guanda ed., pp. 192

Un'esperienza diretta, vissuta sul campo, per recare la letteratura, scritta e letta, in luoghi ove le difficoltà non solo scolastiche, ma soprattutto ambientali, abbondano, dalla Campania alla Sicilia: si snoda così un itinerario fra giovani, libri, scrittura e scuola.

Adriano Zancchi, *Il libro nero della pubblicità*, iacobelli ed., pp. 288 con ill.

Potere e prepotenze della pubblicità, su mercato, mezzi di comunicazione, cultura, con numerosi esempi concreti spiegati con chiaro linguaggio.

Marco Respinti, *L'ora dei "Tea Party"*, Columbia Institute-Solfanelli ed., pp. 160

L'autore, massimo conoscitore italiano della destra americana, sia conservatrice, sia liberale, sia libertaria, presenta una serie di articoli e saggi dedicati all'esplosione dei "Tea Party", che hanno determinato la sconfitta dei democratici alle elezioni del novembre scorso.

François-René de Chateaubriand, *Analisi ragionata della storia di Francia*, a cura di Filippo Martellucci, Le Lettere ed., pp. 600

Prima versione italiana completa della storia francese concepita da Chateaubriand e mai condotta a termine, con tutti i frammenti e con un corredo di strumenti utili alla lettura (molte note, ampia postfazione, ricca bibliografia e indici).

## Conti dormienti, istruzioni per l'uso

Con circolare del 5.11.'10, il Ministero dell'economia e delle finanze ha fornito istruzioni in materia di rimborso delle somme versate al Fondo ministeriale relativo ai conti dormienti (cfr. Cn. sett. 07 e mag. '08). La richiesta di rimborso può essere presentata in relazione alle somme già destinate al Fondo, ma sui cui il titolare delle somme devolute o gli eredi di questo, abbiano ancora diritti da rivendicare. Il termine prescrizione è decennale e decorre - a seconda dei casi, evidenziati nel punto 3 della circolare di cui sopra, cui si rimanda - o dalla data di devoluzione al Fondo delle somme o dalla data di emissione dell'assegno circolare. Le domande, da redigersi in conformità ad uno specifico modello, vanno indirizzate a Consap S.p.a. - Rif. *Rapporti Dormienti* - Via Yser, 14 - 00198 Roma, oppure per via telematica alla mail [rapportidormienti@consap.it](mailto:rapportidormienti@consap.it), trasmettendo la documentazione originale con plico a parte. Tra i documenti da allegare vi è la copia del documento di riconoscimento del richiedente, la copia del suo codice fiscale, eventuale certificato di morte del titolare, eventuale dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti la qualifica di erede del titolare, attestazione rilasciata dagli intermediari di aver estinto il rapporto e di aver trasferito le somme al Fondo, comprensiva del numero identificativo del rapporto in questione, gli estremi di trasferimento al Fondo e attestazione dell'intermediario di non aver già provveduto al rimborso e di aver adempiuto gli obblighi di legge.

La circolare nonché tutti gli altri documenti in materia (anche gli Elenchi dei depositi dormienti 2008-2009-2010) sono reperibili sul sito del Ministero dell'economia e delle finanze all'indirizzo [www.met.gov.it/depositi-dormienti/](http://www.met.gov.it/depositi-dormienti/).

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Malattia del pulitore

In caso di malattia del pulitore o di lavoratori di cui al profilo professionale B del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil (quali, per esempio, l'assistente bagnante o il manutentore degli impianti comuni), non si applica la normativa in materia prevista dall'art. 89 del Ccnl in questione in quanto gli stessi fruiscono dell'indennità economica di malattia da parte dell'istituto competente per legge (art. 91, Ccnl citato). Il Ccnl, inoltre, non prevede a carico del datore di lavoro nessuna integrazione dell'indennità di malattia Inps. Ne consegue che per i primi tre giorni di durata dell'evento (cosiddetta "carezza") il lavoratore non percepirà nulla né dall'Inps né dal datore di lavoro; percepirà invece dall'Inps, a titolo di indennità di malattia, il 50% della retribuzione media giornaliera per le giornate indennizzabili comprese nei primi venti giorni di malattia ed il 66,66% della retribuzione media giornaliera per le giornate indennizzabili a decorrere dal 21° giorno di malattia in poi e fino al limite massimo indennizzabile di 180 giorni nell'arco dell'anno di calendario.

Per finire si segnala che con la recente legge 4.11.'10 n. 185 (nota come "Collegato lavoro"), è stato esteso al rilascio e all'attestazione di malattia dei dipendenti di datori di lavoro privato il sistema di cui all'art. 55-septies del d.lgs. n.165/'01, che prevede l'obbligo da parte del medico di trasmissione telematica all'Inps della documentazione attestante la malattia. In previsione dell'entrata a regime del nuovo sistema (1.2.'11) si ritiene che il dipendente privato non possa ritenersi esonerato dall'obbligo di consegnare (o far pervenire tramite raccomandata) al proprio datore di lavoro, entro due giorni dall'evento, la documentazione attestante la malattia.

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

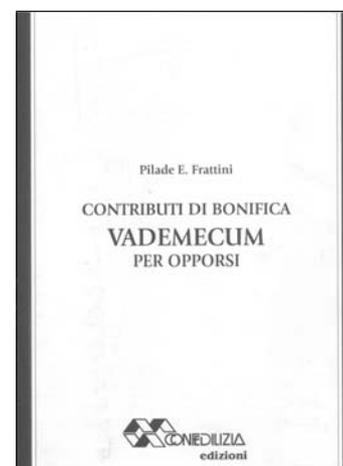
*Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo email a [confedilizianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilizianotizie@confedilizia.it)*

## Novità dal "Collegato lavoro"

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 4.11.'10, n. 185, contenente "Deleghe al Governo in materia di lavori usuranti, di riorganizzazione di enti, di congedi, aspettative e permessi, di ammortizzatori sociali, di servizi per l'impiego, di incentivi all'occupazione, di apprendistato, di occupazione femminile, nonché misure contro il lavoro sommerso e disposizioni in tema di lavoro pubblico e di controversie di lavoro". Il provvedimento, noto come "Collegato lavoro", è in vigore dal 24 novembre ed innova sotto vari profili la materia giuslavoristica.

Tra le novità apportate dal provvedimento, si segnala: il conferimento di una delega al Governo per l'emanazione entro 24 mesi di un provvedimento in materia di apprendistato; la revisione delle regole relative alle controversie individuali in materia di lavoro, con abrogazione (fatta eccezione per i contratti "certificati") del tentativo obbligatorio di conciliazione e previsione *a latere* della possibilità di avvalersi della conciliazione facoltativa in varie forme (potendosi per esempio pattuire tra le parti - tramite una specifica clausola compromissoria - che le controversie inerenti il rapporto di lavoro, ad eccezione di quelle relative alla risoluzione del contratto, siano devolute ad un collegio arbitrale); la previsione di una nuova procedura per l'impugnazione dei licenziamenti, con la fissazione di un termine di decadenza di 60 giorni (che inizia a decorrere dal momento della comunicazione per iscritto del licenziamento) e di un termine di efficacia per iniziare la controversia (giudizialmente o stragiudizialmente) di 270 giorni. Per le novità relative al lavoro domestico, cfr pag. 6.

## SEGNALIAMO



Sopra, la copertina della ristampa del volume confederale sulla disciplina giuridica del condominio.

Sotto, la copertina di un nuovo eccellente volume (già inviato a tutte le sedi territoriali) sui contributi di bonifica.

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONI

## MONOGRAFIA





### Amministratore libero di agire in giudizio nell'ambito delle sue attribuzioni

“Curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione”, che è richiesta “soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso”.

Lo ha stabilito la Cassazione, nella sentenza n. 21841 del 25.10.'10, uniformandosi così a quanto espresso al riguardo dalle Sezioni Unite (cfr. *Cn* sett.'10).

Nella nuova pronuncia, la Cassazione ha anche precisato che, per le materie che rientrano – ai sensi del predetto art. 1130 c.c. – nelle attribuzioni dell'amministratore, “la deliberazione dell'assemblea di dare corso al giudizio” è “superflua” ed è “ininfluente”, pertanto, “la maggioranza con cui essa” venga eventualmente “adottata”.

### Impugnazione delle delibere assembleari, richiesto l'intervento delle Sezioni Unite

La seconda sezione della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 21220 del 14.10.'10, ha rimesso al Primo Presidente (chiedendo che ne vengano investite le Sezioni Unite) la questione “della individuazione del mezzo tecnico di impugnazione delle delibere condominiali, e della data da considerare quale *dies a quo* ai fini del computo del rispetto del termine per l'impugnazione”.

Nella motivazione del provvedimento, i giudici giustificano tale decisione in ragione dei contrasti interpretativi cui ha dato luogo la formulazione dell'art. 1137 del codice civile in tema di impugnazione delle delibere assembleari. In particolare, nell'ordinanza si osserva come il termine “ricorso”, che figura ripetutamente nel citato art. 1137, secondo una parte della giurisprudenza vada inteso in senso “tecnico”; secondo altra parte della giurisprudenza vada letto, invece, come sinonimo di istanza giudiziale e, quindi, non comporti deroghe “alle forme del giudizio ordinario di cognizione” (che, come è noto, si introduce con citazione e non con ricorso).

Gli stessi giudici, nell'ordinanza in parola, sottolineano anche come altre divergenze interpretative siano sorte, peraltro, nell'ambito dei medesimi orientamenti sopra descritti con riguardo al momento in cui possa ritenersi rispettato il termine di impugnazione dei 30 giorni previsto dal più volte citato art. 1137 c.c..

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

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

### Deliberazioni condominiali, comunicazione al condomino delegante

L'amministratore deve comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare al condomino che vi è intervenuto a mezzo di rappresentante?

Su questa particolare questione, purtroppo, non constano specifiche pronunce giurisprudenziali né specifici contributi dottrinari. Ciò nonostante, si può rispondere negativamente al quesito rilevando che i condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali sono stati ritenuti “presenti” alla discussione (cfr. F. TAMBORRINO, *Come si amministra un condominio*, 2004 e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12119 dell'11.11.'92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c., dà un'indicazione ai fini della soluzione del caso che ci occupa.

Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari “contrarie alla legge o al regolamento di condominio”, precisa che tale termine decorre dalla data della “comunicazione” delle stesse, per gli “assenti”; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzienti, ma anche astenuti: in tal senso, *ex multis*, Cass. sent. n. 6671 del 9.12.'88).

Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di “obbligo” si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste. E poiché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condomino che in assemblea si fa rappresentare, non resta che concludere che nei confronti di questo soggetto la comunicazione di quanto deliberato non è dovuta.

### Rinascita della libertà

Negli Stati Uniti il gigante burocratico è minacciato da una rinascita delle idee liberatarie sulle quali il Paese fu fondato. Stiamo assistendo al crollo di tutte le speranze nutrite nei confronti di uno Stato basato sulla prosperità e sulla guerra. Gli americani hanno visto il fallimento di un *big government*... negli anni Sessanta hanno imparato che i governi finanziano guerre impossibili da vincere, spiano i propri oppositori interni e mentono. Negli anni Settanta hanno imparato che la gestione governativa dell'economia porta all'inflazione, alla disoccupazione e alla stagnazione. Negli anni Ottanta che i costi e l'invasività del governo continuavano a crescere persino quando una serie di presidenti corse contro Washington e promise di cambiare politica. Ora, negli anni Novanta, sono pronti a mettere in pratica tali lezioni per rendere il XXI secolo non quello dello Stato, ma quello dell'individuo libero.

David Boaz

### Legislazione delegata

Fino al *New Deal* di Franklin Roosevelt, era ben inteso che la Costituzione statunitense dava al Congresso il potere esclusivo di fare le leggi. In conformità con il principio di legalità, dava al presidente il potere di eseguire le leggi e al giudiziario il potere di interpretarle e farle rispettare. Negli anni Trenta, tuttavia, il Congresso ha iniziato ad approvare leggi più ampie, lasciando i dettagli alle agenzie amministrative, come il Dipartimento dell'agricoltura, la Federal Trade Commission, la Food and Drug Administration, la Environmental Protection Agency e innumerevoli altre ancora, che ora sfornano norme e regolamenti che hanno chiaramente forza di legge, ma che non sono mai stati approvati dall'autorità legislativa costituzionale.

David Boaz

CONFEDILIZIA SERVIZI



**CONFEDILIZIA**  
l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

Presidenza e Segreteria generale  
via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi  
via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi  
via della Vite, 32 - 00187 Roma  
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate  
via Emanuele Gianturco, 5 (interno 4) - 00196 Roma  
tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali  
corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

Calendario da tavolo Confedilizia



**CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA**  
via Borgognona 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale  
06.6793489 p.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi  
06.69942495 p.a. - fax 06.6796051

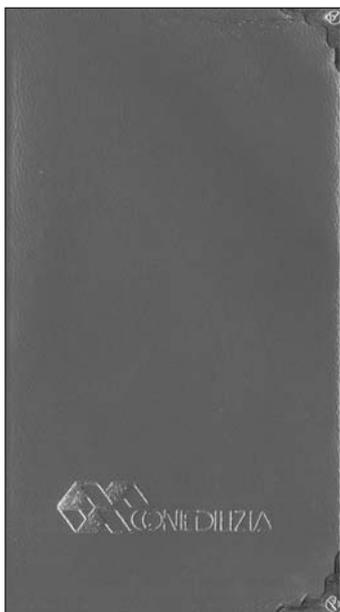
Uffici amministrativi  
06.6798742 p.a. - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate  
06.32650952 p.a. - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali  
06.44251191 p.a. - fax 06.44251456

	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	
1	M. di Dio	M. s. Vespasiano v.	M. s. Albino	1	Ugo v.
2	D. Basilio v.	M. Pres. N. Sig.	M. s. Basilio m.	2	S. Francesco P.
3	S. Genoveffa	G. s. Biagio v.	G. s. Curagonda	3	M. s. Quaresima
4	M. s. Emme	V. s. Gilberto	V. s. Casimiro	4	S. Isidoro v.
5	M. s. Amelia v.	S. s. Agata	S. s. Adriano	5	S. Gerardo
6	St. Epifania S.S.	St. Paolo Mila	St. s. Costanzo	6	St. Eusebio
7	V. s. Luciano	L. s. Teodoro m.	L. s. Perpetua	7	M. s. Ermanno
8	S. Severino	M. s. Girolamo	M. s. Giovanni D.	8	S. Alberto D.
9	St. Cosimo m.	M. s. Apollonia	M. s. Franca r.	9	M. s. Maria C.
10	L. s. Aldo e.	St. Scolastica	St. Simplicio	10	St. V. Quaresima
11	M. s. Ippolito	N. S. Lourdes	N. S. Costantino	11	S. Stasiano v.
12	M. s. Modesto	St. s. Eulalia v.	St. s. Marcellino	12	M. s. Giulio p.
13	St. Ilario	St. Mauro	St. Quaresima	13	M. s. Marice
14	S. Felice N.	St. Valeriano	St. Maride r.	14	S. Abbondio
15	S. s. Mauro	M. s. Faustino	M. s. Longino	15	S. Annibale
16	St. Marcellino	M. s. Giuliana v.	M. s. Eriberto v.	16	S. Lamberto
17	M. s. Antonio ab.	St. Donato m.	St. Donato	17	S. Felice
18	M. s. Liberata	V. s. Simone v.	V. s. Salvatore	18	S. Galieno v.
19	M. s. Maria m.	St. Conrado	St. Giuseppe	19	M. s. Ermogene
20	St. Sebastiano	St. Eusebio	St. Quaresima	20	M. s. Adalgisa v.
21	V. s. Agnese	St. Zenobio	St. s. Lucipio ab.	21	S. Anselmo
22	S. Vincenzo	M. s. Margheria	M. s. Lilo	22	S. Calisto
23	S. s. Emerenz.	M. s. Rencio	M. s. Vittoriano	23	S. Giorgio m.
24	S. Francesco s.	S. Eriberto re	S. Romolo	24	St. Placido di R.
25	M. s. con. s. Paolo	St. Cesario	St. Annunciazione	25	St. Agostino
26	M. s. Tito	St. Romano	St. Teodoro	26	M. s. Cleto p.
27	M. s. Angela M.	St. Leonardo	St. s. Quaresima	27	M. s. Zia
28	V. s. Tommaso	St. s. Romano ab.	St. s. Sisto III p.	28	S. Pietro Ch.
29	St. Costanzo	St. s. Aneddo	M. s. Secondo	29	S. Caterina S.
30	M. s. Maria	St. s. Benigno	St. s. Aneddo	30	S. Pio V p.
31	S. Giov. Bosco		St. s. Beniamino	31	S. s. Beniamino

Calendarietto tascabile Confedilizia



Agenda tascabile, disponibile in due versioni (rispettivamente, con indicazione dei legali aderenti al Coordinamento Confedilizia e degli amministratori immobiliari iscritti al Registro amministratori che hanno autorizzato l'inserzione del proprio nominativo)



dal 1983, a difesa del proprietario di casa



**TORRI D'ITALIA 2011**

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA  
via Borgognona 47, 00187 Roma  
www.confedilizia.it

Calendario a muro

**Sviluppo economico**

Se siamo fortunati, tra cinquant'anni produrremo cinque volte tanto *pro capite* rispetto ad oggi, a meno che i governi non distorcano i segnali inviati dai prezzi, non impediscano la coordinazione e non costringano le risorse a restare in usi non produttivi.

David Boaz

LOTTA CONTINUA

Lettera a *la Repubblica* sulla cedolare secca

L'articolo dal titolo "Ici, scudo fiscale e cedolare sugli affitti. Tutti gli aiuti del governo ai superbeneficiari", a firma Marco Ruffolo, pubblicato su *la Repubblica* del 14 novembre, richiede qualche puntualizzazione con riferimento alle misure in materia di Ici e di cedolare secca sugli affitti.

Il "signor X" preso ad esempio nell'articolo vive - viene specificato - in una "abitazione signorile" nel centro di Roma, sulla quale a partire dal 2008 non pagherebbe più l'Ici.

Se l'espressione "abitazione signorile" è stata usata propriamente, dobbiamo allora far notare che i proprietari di questo tipo di immobili l'Ici la pagano ancora, visto che all'imposta sono ancora soggette, fra le altre, proprio le "abitazioni signorili".

Quanto alla cedolare secca, dobbiamo poi rilevare che quello ipotizzato da *Repubblica* è forse l'unico italiano che abbia deciso negli ultimi tempi di investire in un immobile per trarne un reddito attraverso la locazione, posto che non risulta che questa categoria di soggetti esista più da ormai molto tempo nel nostro Paese (fra chi affitta attraverso contratti regolari, si intende), visto il carico di tributi dovuti dai locatori a Stato e Comuni tra Irpef, Ici, imposta di registro ecc.

dott.ssa Alessandra Egidi  
Ufficio Stampa Confedilizia

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

Lettera a *Il Sole 24Ore* sulla sicurezza degli ascensori

Per quanto ci risulta (e per quanto ha scritto l'Ansa) quello dell'incidente occorso ad Assago era un "montacarichi" e non un ascensore, come scritto nell'articolo a firma Saverio Fossati pubblicato da *24Ore* il 10.11 scorso. Articolo che parla peraltro di "ascensore a uso promiscuo (oggetti e persone)". Ma tutti gli ascensori sono a uso promiscuo, come si evince dall'art. 2, comma 1, lettera a), del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, non esistendo invece la categoria "ascensore-montacarichi", di cui pure si parla nell'articolo precitato. Ne deriva che il decreto 23 luglio 2009 - dichiarato illegittimo su nostro ricorso - non avrebbe per nulla influito sul montacarichi in questione, essendo diretto a regolare solo gli ascensori di cui all'art. 2, comma 1, lettera a), precitato. E tanto basta - anche senza contraddire nel merito ogni altro discorso, pure richiamando la puntuale decisione del Tar (consultabile nel suo testo integrale sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - a far cadere tutta la sostanza dell'articolo in questione nonché la dichiarazione del Presidente di Monti Ascensori (società che a suo tempo aveva salutato con grande favore il decreto annullato, affermando - in un comunicato del 28 luglio 2009 - che gli interventi determinati dal decreto in questione avrebbero potuto portare in 6-8 anni ad un incremento del fatturato complessivo del settore di circa quattro miliardi di euro).

dott.ssa Alessandra Egidi  
Ufficio Stampa Confedilizia

Iva e tariffa rifiuti, una storia italiana

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

Nello stesso articolo si è però precisato che la norma approvata fa riferimento alla tariffa integrata ambientale di cui all'art. 238 del d.lgs. 152/06 (non ancora compiutamente operativa) e non alla tariffa di igiene ambientale di cui all'art. 49 del d.lgs. 22/97, sulla quale si era pronunciata la Corte costituzionale decretando l'inapplicabilità alla stessa dell'Iva. Con la conseguenza - in attesa di eventuali sviluppi della vicenda, scrivevamo sempre nel medesimo articolo - che deve ritenersi perdurante l'illegittimità dell'applicazione dell'Iva alla tariffa di igiene ambientale, di generale applicazione da parte dei Comuni che hanno abbandonato la tassa.

Gli sviluppi ipotizzati su *Cn* di settembre sono puntualmente arrivati e - come era facilmente prevedibile - non sono favorevoli al contribuente. Nella circolare n. 5/DF del 11.11.10, il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze esprime infatti l'avviso che la norma contenuta nella manovra estiva - pur riferita alla cosiddetta Tia2 - deve ritenersi applicabile anche alla cosiddetta Tia1, in virtù dell'identità sostanziale fra i due prelievi. Con la conseguenza che anche la Tia1 deve - secondo le Finanze - essere assoggettata all'Iva.

In senso opposto alla tesi del Ministero si registra un parere - deliberato il 10.11.10 e depositato il giorno successivo (curiosamente, nella stessa data della citata circolare) - della Corte dei Conti del Piemonte.

## ALLA SCOPERTA DI DOVE FINISCONO I NOSTRI SOLDI

### Oneri generali del sistema elettrico

#### Promozione della produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate - A3

Con la bolletta dell'energia elettrica si pagano, oltre ai costi del servizio e le imposte, anche alcune componenti previste per legge, il cui gettito è destinato a finalità particolari. Si tratta degli oneri generali del sistema elettrico, definiti dal decreto del 26 gennaio 2000 del Ministro dell'industria dei commerci e dell'artigianato, di concerto con il Ministro del tesoro del bilancio e della programmazione economica, che vengono pagati da tutti i clienti finali.

La più consistente di queste componenti, denominata A3, è destinata a promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate mediante un sistema di incentivi che garantiscono una remunerazione certa per l'energia prodotta e agevolazioni per l'allacciamento degli impianti alle reti.

Per *fonti rinnovabili* si intendono, in generale, le fonti di energia diverse dai combustibili di origine fossile (gas naturale, carbone, petrolio etc.), quali l'energia eolica, idrica, solare (compresi gli impianti fotovoltaici), geotermica e quella prodotta dalle biomasse (i gas sprigionati dalla decomposizione di sostanze organiche) o bruciando i rifiuti.

Sono considerati impianti alimentati da *fonti assimilate* quelli di cogenerazione (cioè la produzione combinata di energia elettrica e calore), quelli che utilizzano forme di energia recuperabile in processi e impianti produttivi; quelli che usano gli scarti di lavorazione e/o di processi e quelli che utilizzano fonti fossili prodotte solo da piccoli giacimenti isolati. Questi impianti sono inclusi tra quelli che beneficiano degli incentivi dal provvedimento del Comitato interministeriale dei prezzi (Cip) n. 6/92.

Il *sistema degli incentivi* prevede che l'energia elettrica generata dagli impianti che ne hanno diritto sia acquistata dal Gestore del Sistema elettrico (Gse, una società per azioni di proprietà pubblica), a condizioni economiche incentivanti per l'impresa produttrice: la differenza tra i costi sostenuti dal Gse per l'acquisto di questa energia e i ricavi ottenuti dallo stesso Gse per la sua rivendita agli operatori grossisti del mercato è coperta dai proventi della componente A3.

Oltre agli oneri generati direttamente da questi meccanismi di incentivazione, la componente A3 serve a coprire anche i costi di funzionamento del GSE.

Il gettito della componente A3 è altresì usato per altre finalità legate all'incentivazione delle fonti rinnovabili o assimilate, le più importanti delle quali riguardano:

- copertura dei costi per i certificati verdi e per i certificati di emissione CO2 per gli impianti CIP 6/92
- tariffe incentivanti degli impianti fotovoltaici
- promozione del solare termodinamico
- agevolazioni per le connessioni alle reti di distribuzione

## Aggiornata la Guida delle entrate sulla detrazione del 36%

Sul sito Internet confederale è disponibile la versione aggiornata all'ottobre 2010 - con tutte le novità contenute negli ultimi interventi normativi e di prassi - della Guida dell'Agenzia delle entrate sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, fruibili per le spese sostenute sino al 31.12.'12. Chi può beneficiarne e in che misura, come fare la comunicazione di inizio lavori, quali sono i tipi di interventi ammessi all'agevolazione: questi alcuni degli argomenti di rilievo contenuti nella Guida.

I contribuenti - si ricorda - hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) le spese sostenute fino al 31.12.'12 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al limite massimo di spesa di 48.000 euro da suddividere in dieci anni.

## Iva al 10% per l'acquisto della seconda pertinenza

Alla vendita di un secondo garage di pertinenza di una prima casa è corretto applicare l'Iva al 10% prevista per le cessioni di fabbricati a uso abitativo. Non, invece, l'aliquota del 4%, riservata all'acquisto della prima casa e ai trasferimenti di proprietà riguardanti una sola pertinenza, e nemmeno a quella ordinaria del 20% a cui sono normalmente sottoposti gli immobili strumentali per natura.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 94/E del 5.10.'10.

## IL GOVERNO RISPONDE

### Ici ed immobili ecclesiastici

Il Sottosegretario di Stato all'economia e alle finanze, Viale, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Barbato (Idv), con la quale si chiedeva di conoscere quali iniziative il Governo intendesse assumere al fine di eliminare l'ingiustificata disparità di trattamento a vantaggio degli enti ecclesiastici in relazione all'esenzione Ici (anche per evitare le conseguenze di un procedimento di indagine formale aperto dalla Commissione europea), ha riferito che l'Amministrazione non ritiene che si possa riscontrare la paventata disparità di trattamento dal momento che tale regime di esenzione si applica in via generale a tutti gli immobili di enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti - dice testualmente la normativa - nel territorio dello Stato, tra i quali si ricomprendono anche gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti secondo l'Accordo modificativo del Concordato Lateranense.

Il rappresentante del Governo ha inoltre aggiunto che la disciplina giuridica che regola la materia dell'esenzione dall'Ici a favore degli enti ecclesiastici, e più in generale degli enti non commerciali, sarà sottoposta ad un attento e approfondito esame, con il coinvolgimento di più Amministrazioni a livello statale, al fine di fornire le valutazioni e le osservazioni del caso alla Commissione europea.

## BELL'ITALIA

### Il vitalizio regionale

"Solo in Emilia Romagna gli ex consiglieri costano 5 milioni l'anno".

(ItaliaOggi 28.10.'10)

### Gli sprechi degli enti locali/1

79mila euro. E' la somma stanziata dalla Regione Liguria, nel 2009, "per proteggere una rana: l'ululone dal ventre giallo". Altri 120mila euro sono andati, nel 2010, al "monitoraggio" dei pipistrelli, mentre ben 402mila euro sono i soldi che sono stati spesi "da gennaio a oggi in una serie di iniziative tese all'educazione, alla «mondialità e alla pace»".

(Panorama 28.10.'10)

### Gli sprechi degli enti locali/2

"Supercomputer e frigoriferi" Questi, fra gli altri, i benefit destinati ai 27 consiglieri della Campania che rivestono un incarico (es.: presidente, vicepresidente, componente dell'ufficio di presidenza, presidente di commissione ecc.) nell'ambito dell'amministrazione regionale.

(Corriere della Sera 14.11.'10)

### "Magistrati fuori ruolo ma con due stipendi"

Sono decine i giudici fuori ruolo che - occupando un posto, ad esempio, in qualche Authority (Consob, Isvap, Agcom, Antitrust ecc.) - hanno diritto a percepire un doppio stipendio e che, per questo, arrivano a guadagnare, in media, "anche 500mila euro lordi l'anno".

(Corriere della Sera 14.11.'10)

### Gli sprechi della Regione Molise/1

In Molise ci sono 27 dirigenti regionali ogni 1.000 abitanti. In Lombardia il rapporto è di 3 su 1.000.

(La Stampa 1.11.'10)

### Gli sprechi della Regione Molise/2

Il costo del "funzionamento" della Regione Molise ammonta a 171 euro l'anno procapite. La media nazionale è di 93 euro.

(La Stampa 1.11.'10)

### Gli sprechi della Regione Molise/3

I dipendenti pubblici, in Molise, sono in rapporto di 1 ogni 350 abitanti. La media nazionale è di 1 ogni 1.000.

(La Stampa 1.11.'10)

RECENSIONI

Mauro Bonciani, *Le grandi battaglie toscane*, schede storiche di Ugo Barzolletti, pref. di Paolo Ermini, Le Lettere ed., pp. 152 con ill. a c.

Dieci battaglie della storia fiorentina, dai barbari al 1944, rese vivaci dalla brillante esposizione e arricchite da numerose illustrazioni.

Manlio Cammarata, *L'anomalia*, iacobelli ed., pp. 220

Fatti rilevanti, eventi politici, legislazione e giurisprudenza in materia di televisione e monopolio, dal sorgere della radio a oggi.

Luca Serianni, *L'ora d'italiano*, Laterza ed., pp. XII + 122

L'autore, fra i maggiori studiosi di storia della lingua italiana, illustra in maniera puntuale e precisa alcuni problemi legati all'insegnamento dell'italiano e più in genere delle materie umanistiche nelle scuole, rilevando l'importanza fondamentale di conoscere la lingua nazionale.

Cosimo Martino, Mariantonia Crocitto, *Responsabilità e tutele per danni cagionati da animali*, Nuova Giuridica ed., pp. 104

Diritti e doveri dei detentori di animali, responsabilità per i danni e risarcimenti, con uno studio sui numerosi problemi posti dagli animali nei condomini, vasta citazione di giurisprudenza e utili formulari.

*Guardie e ladri*, a cura di Massimo Lunardelli, Blu ed., pp. 200

Verbal e documenti riguardanti la lotta condotta nel Mezzogiorno contro il brigantaggio dopo l'Unità d'Italia, essenzialmente rapporti ufficiali di autorità militari, ricchi di eventi drammatici, scontri, fucilazioni, omicidi.

*Dalla storia alla satira*, a cura di Dino Alois, Aldo A. Mola e Paolo Moretti, il Pennino ed., pp. 208 interamente ill.

Cronache ed eventi in caricatura da Cavour ad Andreotti: ciascuna vignetta per ogni personaggio messo alla berlina viene doverosamente illustrata, sicché l'intera storia unitaria è riletta alla luce della satira.

*I mezzi di tutela della proprietà negli scambi con l'estero*, a cura di Elena Baroni e Antonio De Capoa, Giappichelli ed., pp. 250

Come tutelare proprietà intellettuale e industriale in decine di Paesi: per ciascuno di essi (appartenenti ai vari continenti e sotto diversi regimi politici ed economici) è fornita un'ampia scheda, ricca di dati pratici, consigli e segnalazioni operative.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e mozioni di nostro interesse

La senatrice Poli Bortone (Udc) ha depositato un disegno di legge per l'abolizione del canone di abbonamento alle radioaudizioni e alla televisione.

Norme per la realizzazione di aree pedonali, a traffico limitato e a velocità moderata nei centri storici e nelle strade di quartiere e locali: è il tema di un disegno di legge presentato dai senatori Perduca e Poretti (Pd).

I Senatori Lusi, Della Seta e Ferrante (Pd) interrogano il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro dell'ambiente per sapere se non reputino necessario emanare, in tempi brevi, una normativa secondaria o proporre un apposito disegno di legge che chiarisca in che modo i Comuni e gli enti gestori del servizio di rifiuti solidi urbani debbano fare fronte alle implicazioni della sentenza della Corte costituzionale (n. 238/09) che ha stabilito che la tariffa rifiuti non può essere soggetta al pagamento dell'Iva, e quali iniziative, i Ministri in questione, intendano adottare per consentire agli utenti - in ottemperanza a quanto disposto dalla citata sentenza - il recupero dell'Iva indebitamente versata.

In materia di tutela degli acquirenti di beni immobili da costruire, il deputato Molteni (Lnp) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze al fine di sapere a quanto ammontino i contributi obbligatori versati dai costruttori e quante siano le richieste di indennizzo arrivate alla Consap nonché come il Governo intenda operare per recuperare i contributi non ancora versati.

Il deputato Jannone (Pdl) solleva, con un'interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il problema dell'edilizia residenziale ecologicamente sostenibile.

La bussola della casa

zona	BELLUNO		FIRENZE		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	2.130	2.500	5.100	1.180	2.430
semicentro	890	1.720	2.100	4.000	1.100	1.920
periferia	730	1.300	1.800	3.300	1.000	1.840
	LA SPEZIA		PISA		MATERA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.130	2.200	2.100	3.200	1.170	2.430
semicentro	1.030	1.710	1.810	2.600	1.090	1.760
periferia	930	1.500	1.500	2.200	1.020	1.460

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
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 ottobre	2009 - ottobre	2010	1,7 %	1,275 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

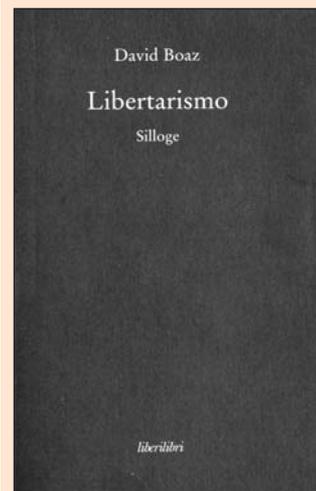
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione maggio	2009 - maggio	2010	1,6 %
Variazione giugno	2009 - giugno	2010	1,5 %
Variazione luglio	2009 - luglio	2010	1,8 %
Variazione agosto	2009 - agosto	2010	1,8 %
Variazione settembre	2009 - settembre	2010	1,6 %
Variazione ottobre	2009 - ottobre	2010	2,0 %

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.

La libertà di sbagliare

Il libertarismo è il tipo di individualismo adatto a una società libera: tratta gli adulti da adulti, lascia loro prendere decisioni anche quando commettono errori, confidando nel fatto che troveranno le migliori soluzioni per le loro vite.

David Boaz



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

Anno 20  
Numero 11

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 7 dicembre 2010

Il numero di novembre 2010  
è stato postalizzato il 18.11.2010

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDOMINO  
ALLEATO