



All'interno

- FINANZIARIA 2011
(LEGGE DI STABILITÀ)
E NORME SUGLI IMMOBILI (pag. 7)
- Scadenziario 2011
del proprietario di casa
e del condominio (16-17)
- Verifica del
codice fiscale (2)
- Coefficiente "C",
esposto Domusconsumatori (2)
- Conferenza organizzativa,
dieci anni (3)
- "Case fantasma" e Catasto,
più tempo per la denuncia (3)
- Consorzi di Bonifica Emilia,
ha votato il 2%... (9)
- Tasso d'interesse
all'1,5% dal 2011 (9)
- Il Tribunale di Salerno sulla
videosorveglianza in condominio (11)
- CEDOLARE, CATASTO, LIBRETTO CASA
E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (14)
- Capacità giuridica
non è personalità giuridica (15)
- Compravendita
e contributi condominiali (15)
- Debito, "la tassa di Amato
è una fesseria" (25)
- Risputa la patrimoniale,
ma è una espropriazione (31)

SCONFIGGERE LA PATRIMONIALE

La battaglia che la Confedilizia ha condotto per anni per ottenere la cedolare secca, si può – salvo incidenti parlamentari – considerare vinta (nonostante le vacue, e scoperte, opposizioni di chi ha nelle concorrenti rendite finanziarie il proprio business, diretto o indiretto). In contrario ad articoli (e dichiarazioni) palesemente di interesse – diciamo – privato, il ministro Calderoli l'ha confermato al nostro Gagliani Caputo: la copertura c'è, che conta è la stima del Direttore generale del Dipartimento delle entrate del Ministero dell'economia, e basta. Dal 2011 al 2013 – ha detto Lapecorella in audizione – non si avrebbero perdite di gettito, mentre dal 2014 l'eventuale perdita sarebbe compensata dall'istituenda Imu. Nel momento in cui scriviamo, è dunque solo questione di stabilire da quando la cedolare potrà essere operativa (essendo stata dalla dott. Lapecorella fuggata anche l'insulsa obiezione che la cedolare favorirebbe i "ricchi": l'87 per cento dei redditi da locazione è dichiarato da contribuenti il cui reddito arriva allo scaglione 28-55mila euro, essendo i contribuenti locatori con redditi superiori a 75mila euro solo il 7 per cento del totale).

Piuttosto, c'è uno spettro che gira (anche qui, indotto dagli speculatori delle rendite finanziarie o, al meglio, da cattedratici che vivono nelle nuvole nonché da economisti capaci solo di prevedere...il passato), è lo spettro di una riforma fiscale in senso patrimoniale. Una riforma che Berlusconi ha dichiarato essere nei programmi della sinistra (Ansa, 4.12.'10) ma a proposito della quale anche il centro-destra ha tanto da chiarire. Non più tardi del 5 novembre scorso, il suo Governo ha infatti approvato (su proposta del finiano ministro Ronchi, anche se l'impronta sembrerebbe di chiara marca tremontiana) il Programma nazionale di riforma (PNR), che prevede testualmente: "In prospettiva, la strategia del Governo è di assicurare ai contribuenti visibilità e misurabilità dei risparmi indotti da recuperi di efficienza, spostando il prelievo dalle persone alle cose e, in particolare, alle cose (ben amministrate). In sintesi, gli elementi chiave della strategia saranno: dalla tassazione sui redditi personali alla tassazione sulla proprietà e sui consumi; dalla complessità alla semplicità; dal centro alla periferia".

Questa (enunciata) strategia è sfuggita a tutti, non è stata da alcun opinionista (o semplice giornalista) rilevata. Ma la Confedilizia s'è però espressa, è già intervenuta. Il testo non è immodificabile (andrà in Europa, ritornerà, dovrà essere definito entro il mese di aprile). Un chiarimento, s'impone.

c.s.f.

Il Presidente alla Conferenza organizzativa

Il Presidente confederale ha aperto i lavori della 10^a Conferenza organizzativa, sottolineando che anche solo il numero delle edizioni raggiunte (tutte, sempre, caratterizzate da un'amplissima partecipazione, pressoché totalitaria) dimostra la validità di questo strumento di aggiornamento e di confronto dei quadri direttivi della Confederazione. Sul piano politico, il Presidente è tornato ad evidenziare i pericoli che si presentano per la proprietà immobiliare, con le continue prospettazioni – non sempre disinteressate, specie se provenienti da ambienti vicini al business finanziario – della “necessità” di un'imposizione patrimoniale (per rimediare al debito pubblico e, comunque, alla situazione generale dei nostri conti pubblici).

Il Presidente è poi intervenuto a riunioni del Comitato di presidenza, del Comitato esecutivo e del Consiglio dell'ABI-Associazione bancaria italiana. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato all'audizione della Confedilizia da parte della Commissione bicamerale per l'attuazione del Federalismo fiscale (presente il presidente della stessa on. La Loggia). Ha anche preso parte – in Campidoglio – alla cerimonia di consegna del Premio per la pace e l'azione umanitaria ed al Convegno Confindustria “Se l'Italia punta sull'ICT – Ostacoli, strumenti e potenzialità per rilanciare la crescita e conquistare nuovi mercati”.

Verifica del codice fiscale

E' stato attivato dall'Agenzia delle entrate sul suo sito (www.agenziaentrate.gov) il nuovo servizio di verifica del codice fiscale. E ciò in attuazione di quanto previsto col decreto-legge n. 78/10 che ha disposto che l'Amministrazione finanziaria debba offrire a chiunque la possibilità di accedere liberamente ad uno strumento per verificare l'esistenza e la corrispondenza tra un codice fiscale e i dati anagrafici di un soggetto, confrontando i dati inseriti con quelli registrati in Anagrafe tributaria.

Sul sito dell'Agenzia, all'interno della sezione “servizi”, è adesso possibile verificare: la validità di un codice fiscale, sia di una persona fisica che di un soggetto diverso da persona fisica; la validità e la corrispondenza tra un codice fiscale e i dati anagrafici completi di una persona fisica; la validità e l'esatta corrispondenza tra un codice fiscale e la denominazione di un soggetto diverso da persona fisica. Il servizio non consente di verificare la validità di una partita Iva.

IN G.U.

Attivata in via sperimentale la trasmissione telematica degli atti notarili

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 502 del 28.12.'10 il Provvedimento dell'Agenzia del territorio, datato 21.12.'10, recante “Attivazione, a titolo sperimentale, del regime transitorio di facoltatività della trasmissione, per via telematica, del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari nell'ambito delle procedure telematiche di cui all'art. 5-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463”.

Cancellazione semplificata dell'ipoteca, ancora irrisolti i problemi (nonostante un nuovo intervento legislativo)

Com'è noto, l'art. 5 del d.lgs. n. 141/10 ha introdotto nel Testo unico in materia bancaria e creditizia (d.lgs. n. 385/95) l'art. 40-bis, che riproduce sostanzialmente le disposizioni in tema di semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca di cui all'art. 15, d.l. 7/07, come convertito (cfr. Cn ott. '10).

Ora il d.lgs. n. 218/10, modificando il citato d.lgs. 141/10, ha abrogato le disposizioni “fotocopia” contenute nel predetto art. 15. Ciononostante, i problemi sollevati da quest'ultima previsione e trattati per esteso su *Confedilizia notizie* di giugno 2010 continuano a rimanere irrisolti.

Coefficiente “C”, la Domusconsumatori presenta un esposto

In relazione alla circostanza che con l'attuale sistema di calcolo dei consumi di gas vengono addebitati ai clienti finali, specie quelli che abitano in particolari zone d'Italia, costi in bolletta non corrispondenti alla realtà (coefficiente “C”: cfr. Cn dic. '10), la Domusconsumatori ha presentato alla Autorità per l'energia elettrica e il gas un esposto nel quale, rappresentando la descritta situazione, si chiede alla stessa Autorità di intervenire, valutando – in particolare – la possibilità di introdurre dei correttivi affinché si possano calcolare in modo appropriato i consumi di gas durante tutto l'arco dei dodici mesi.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



“Paese” o “paese”?

Quando scrivere “paese” con l'iniziale minuscola e quando, invece, “Paese” con quella maiuscola?

All'interrogativo ha risposto la Treccani, che sul suo sito Internet (www.treccani.it) ha precisato che “è consigliabile scrivere *paese*, se ci riferiamo a un centro abitato di modeste dimensioni”; viceversa, “*Paese*” quando usiamo questo termine “come sinonimo di entità territoriale governata da determinate norme”.

E' legge il decreto sicurezza

E' stato convertito in legge (l. 17.12.'10, n. 217) il decreto legge n. 187/10 in materia di sicurezza (cfr. Cn dic. '10).

Il testo definitivo conferma, con qualche modifica, le disposizioni in tema di sicurezza urbana con riferimento ai nuovi compiti dei Prefetti. Contiene poi, fra l'altro, la previsione – in caso di “violazioni gravi o reiterate”, in materia di tutela del lavoro, di igiene sui luoghi di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro – della confisca amministrativa delle cose “che servirono o furono destinate a commettere la violazione e delle cose che ne sono il prodotto”.

De Siervo Presidente Corte costituzionale

Ugo De Siervo è stato eletto Presidente della Corte costituzionale.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi rallegramenti.

de Tilla confermato al vertice dell'Oua

Maurizio de Tilla è stato confermato al vertice dell'Organismo Unitario dell'Avvocatura italiana.

Complimenti ed auguri dalla Confedilizia.

Bertolani presidente di Confedilizia Emilia

L'avv. Giovanni Bertolani è stato eletto Presidente della Federazione emiliana della Proprietà edilizia. Vicepresidente, l'ing. Mario Del Chicca.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**.

Il problema della distribuzione

In un mondo di abbondanza si comincia a dare la produzione per scontata e ad affrontare “il problema della distribuzione”.

David Boaz

Da Comune di Roma a “Roma Capitale”

Dal 5.10.'10, il Comune di Roma è divenuto (in seguito all'entrata in vigore del d.lgs. n. 156/10) un ente territoriale speciale, dotato di speciale autonomia, la cui denominazione ufficiale è “Roma Capitale”. Conseguentemente, la vecchia denominazione “Comune di Roma” è soppressa.

CORBEILLE

Meno sagre per salvare i nostri monumenti

“Diamo a Pompei i soldi regalati alle sagre”. Così s'intitola un articolo pubblicato su *il Giornale* dell'8.11.'10 nel quale si sottolinea, in particolare, che, per conservare e valorizzare il nostro inestimabile patrimonio archeologico e artistico, basterebbe dirottare i fondi che gli enti locali destinano, “nel nome della «cultura»”, all'organizzazione di sagre di ogni genere.

Nel pezzo si pone anche l'accento sulla necessità di “abolire certe assurde facilitazioni” sui biglietti d'ingresso a musei e siti archeologici; biglietti i cui prezzi, peraltro, anche a tariffazione standard, sono tali – si evidenzia ancora nell'articolo – da non essere in genere sufficienti neanche a coprire le spese per il personale addetto alla vendita degli stessi titoli d'accesso.

“Mare, sole e (molto) cemento”

“Ogni giorno viene coperto di nuove costruzioni l'equivalente di 251 campi di calcio”. E' l'amara denuncia contenuta in un libro (“Paesaggio, Costituzione, Cemento”) scritto da un archeologo, Salvatore Settis, ex direttore della Scuola Normale di Pisa e ora presidente del comitato scientifico del Louvre.

Nel volume – così come risulta leggendo il *Corriere della Sera* del 3.12.'10, che dell'opera pubblica ampi stralci – viene evidenziato, in particolare, che “dal 1991 al 2001” si è registrato, nel nostro Paese, “un incremento delle superfici urbanizzate del 15%, ben 37,5 volte maggiore del modesto incremento demografico degli stessi anni (0,4%)”; inoltre, che “tra il 1990 e il 2005 la superficie agricola utilizzata (Sau) in Italia si è ridotta di 3 milioni e 663 mila ettari”, vale a dire di “un'area più vasta della somma di Lazio e Abruzzo”.

Nel libro di Settis si sottolinea anche – sempre secondo quanto riportato dal *Corriere della Sera* – che “le alluvioni di cemento”, non solo portano alla devastazione del territorio, ma violano per di più la Costituzione, la quale “consacrò la tutela del patrimonio culturale e del paesaggio al più alto grado, ponendola fra i principi fondamentali dello Stato”.

La Conferenza organizzativa ha raggiunto i dieci anni



Con l'edizione 2010, la Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia – anche quest'anno tenutasi in dicembre a Roma – è giunta alla sua decima edizione. E come ogni anno l'evento ha consentito ai rappresentanti delle Associazioni territoriali e della Sede centrale di passare in rassegna i temi di maggiore attualità concernenti le attività di assistenza ai proprietari di casa.

La Conferenza è stata aperta – come da tradizione – da una relazione del Presidente confederale, che ha da un lato aggiornato i quadri dirigenti delle Associazioni sulle questioni di maggiore urgenza che la Confederazione sta portando avanti e dall'altro illustrato ai presenti le linee direttive sulle quali è necessario muoversi nel prossimo futuro.

I temi trattati sono stati molti e, come sempre, di taglio pratico. Si è parlato anzitutto – con un intervento del Segretario generale – delle opportunità che si prospettano per le Associazioni con l'imminente introduzione della cedolare secca sugli affitti. Una misura fortemente voluta dalla Confedilizia che – quando sarà approvata definitivamente – dovrà rappresentare l'oggetto di una forte azione da parte di tutte le Sedi, soprattutto in termini di assistenza tecnica ai locatori.

I temi condominiali sono stati introdotti dall'avv. Cesare Rosselli (Responsabile del Coordinamento legali della Confederazione), che ha messo a fuoco il punto di vista della Confedilizia – utile ai fini della quotidiana attività di consulenza da parte delle Associazioni territoriali – in merito a due importanti sentenze della Cassazione, quella in materia di parziarietà delle obbligazioni condominiali e quella in tema di modifica delle tabelle millesimali.

Si è poi parlato di un settore sul quale la Confedilizia si sta impegnando a fondo, e con crescente successo, da molti anni: quello degli amministratori condominiali. In questo quadro, si sono succedute le relazioni dell'avv. Vincenzo Nasini (Responsabile del Coordinamento condominiale confederale e del Centro Studi del Coram) e del geom. Diego Russello (Presidente dell'aderente Gesticond) ed è stato trasmesso un nuovo video illustrativo delle attività dell'Agiai, l'associazione dei geometri amministratori convenzionata con Confedilizia.

Alle novità in materia di conciliazione delle controversie civili (in primo luogo in relazione al condominio, alla locazione e alle altre questioni di natura immobiliare) nonché agli scenari che si aprono con il compiuto avvio – fra qualche mese – della nuova disciplina, si è dedicato l'avv. Carlo del Torre, che ha in seguito fatto il punto anche sulla situazione dei Piani casa regionali.

L'avv. Pier Paolo Bosso ha invece illustrato il nuovo Conto energia, con riferimento alle possibilità che permangono in favore dei proprietari e dei condomini nel settore del fotovoltaico, successivamente aggiornando i presenti sulle convenzioni sanitarie e non del Fimpe.

Si è da ultimo parlato di sicurezza in casa, con un intervento del rappresentante del Git-Gruppo italiano tele sicurezza (Maurizio Callegari). E, ancora, di visure catastali on line, di consulenza in materia di acquisto di immobili da costruire, di risparmio energetico, di normativa sulla conformità urbanistico-edilizia nonché di ulteriori argomenti relativi all'attività quotidiana delle Associazioni, anche sollecitati dai rappresentanti delle stesse.

Il “Milleproroghe” allunga i termini per la denuncia di “case fantasma” e variazioni catastali

Anche quest'anno è stato varato l'ormai tradizionale decreto-legge di fine anno contenente diverse disposizioni di proroga di termini (d.l. 29.12.'10, n. 225). Relativamente al settore immobiliare, si segnalano le proroghe sotto elencate, con la precisazione che – non appena il decreto sarà convertito in legge – si darà conto su *Confedilizia notizie* di eventuali novità apportate in sede di conversione.

- Viene rinviato al 31.3.'11 il termine (precedentemente fissato al 31.12.'10) entro il quale i titolari di diritti reali su immobili non dichiarati in Catasto già individuati dall'Agenzia e resi noti nel periodo 2007-2009, possono presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale (con applicazione – ha reso noto l'Agenzia – delle sanzioni nella misura minima). Se gli interessati non adempiono all'obbligo entro il nuovo termine del 31 marzo, l'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in Catasto, procede all'attribuzione di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.
- Viene prorogato al 31.3.'11 anche il termine (pure in questo caso in precedenza fissato al 31.12.'10) entro il quale i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, possono procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. In caso negativo, l'Agenzia del territorio procederà agli accertamenti di competenza, anche con la collaborazione dei Comuni.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Valutazione del giudice su eventuali clausole vessatorie

In tema di mediazione, qualora – per il caso in cui il conferente l'incarico rifiuti di concludere l'affare con il terzo indicato dal mediatore – sia pattuito che quest'ultimo abbia comunque diritto ad un compenso pari a quello previsto per l'ipotesi di conclusione dell'affare, il giudice deve stabilire se tale clausola sia vessatoria, ai sensi dell'art. 1469-bis, primo comma, cod. civ. (ora art. 33, comma 1, codice del consumo), se nel detto patto non sia chiarito che, nell'ipotesi considerata, il compenso al mediatore è dovuto per l'attività sino a quel momento esplicata. Qualora, invece, il rifiuto del conferente tragga origine da circostanze ostative, non comunicate al mediatore al momento del contratto o cui il conferente abbia dato causa successivamente, è configurabile una responsabilità di quest'ultimo per violazione dei doveri di correttezza e buona fede; in tal caso la previsione dell'obbligo di pagare comunque la provvigione può integrare una clausola penale, soggetta al diverso apprezzamento di cui all'art. 1469-bis, terzo comma, n. 6, cod. civ. (ora art. 33, comma 2, codice del consumo), concernente la presunzione di vessatorietà delle clausole che, in caso di inadempimento, prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva.

In questi termini si è espressa la Corte di cassazione, con la sentenza n. 22557 del 3.11.'10.

Al via la campagna di tesseramento Fiaip 2011

Ha preso il via la campagna di tesseramento Fiaip per l'anno 2011. La Federazione è da trentacinque anni un punto di riferimento sicuro e consente ad agenti immobiliari e mediatori creditizi di far crescere la propria professionalità.

Per dare ancora più valore alla tessera e all'iscrizione alla Federazione, con la campagna 2011 si è scelto di evidenziare i servizi professionali offerti in esclusiva agli associati e far conoscere un quadro complessivo di opportunità per chi vuole entrare a far parte del mondo Fiaip. Inoltre, con il nuovo Club Fiaip si può accedere a tanti benefit per il tempo libero, per le vacanze e la famiglia e si può scegliere tra le tante offerte e i tanti prodotti riservati in esclusiva agli associati.

“Mai come in questo momento di difficoltà socio-economica – ha dichiarato il Presidente Paolo Righi – è necessario che la nostra associazione sia attiva nel campo della difesa della professione dell'agente immobiliare e del mediatore creditizio. Oggi Fiaip è la più grande associazione di settore e questo risultato è stato raggiunto grazie alla voglia di «fare squadra» di 12.000 agenti immobiliari e 5.500 mediatori creditizi. Un dato importante – ha aggiunto Righi – che si consolida grazie all'impegno e alla partecipazione dei dirigenti territoriali e di tanti associati che hanno supportato la Federazione ed oggi consentono alla Fiaip di vincere molte battaglie.”

Fiaip insieme a Telethon per far avanzare la ricerca scientifica

Il Presidente della Fiaip Paolo Righi è intervenuto nel corso della ventunesima edizione della “Maratona Tv per Telethon” condotta da Fabrizio Frizzi ed Arianna Ciampoli, insieme alla band di Paolo Belli, e in onda su Rai 2.

L'impegno di tutti gli “Ambasciatori Fiaip per Telethon”, dei dirigenti, degli associati e delle strutture locali e nazionali della Federazione si è concretizzato con una raccolta fondi che ha visto il Presidente Righi consegnare ai dirigenti Telethon un primo contributo per la campagna di solidarietà.

Fiaip, oltre alle attività proprie dell'Associazione di categoria, ha ritenuto utile sostenere ed aiutare chi soffre e coloro che lottano quotidianamente contro le malattie genetiche, supportando la campagna di *fund raising* per Telethon.

“Per questo motivo – ha dichiarato Righi – la nostra Federazione, in accordo con Bnl-Gruppo Bnp Paribas, ha lanciato numerosissime iniziative in tutt'Italia per una campagna di solidarietà a favore dei più bisognosi e della ricerca scientifica, con l'obiettivo di contribuire, grazie all'impegno di tutti gli associati e degli Ambasciatori Fiaip, all'attività svolta da Telethon per sviluppare protocolli di ricerca clinica sulla terapia genetica”.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION

FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

L'Uepc aderisce all'Epf

Il Comitato direttivo dell'European Union of Developers and House Builders ha deliberato l'adesione all'Epf. A comunicarlo è il Direttore generale dell'Epf, MacBrien, che ha condotto in prima persona le trattative con l'Uepc. Nei prossimi mesi verranno compiute tutte le attività necessarie per la formalizzazione dell'adesione.

Unione europea, nel 2011 ecco cosa ci attende

Le politiche dell'Ue avranno, anche quest'anno, un forte impatto sul settore immobiliare. Molti sono i provvedimenti di diretta emanazione della direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici che interessano il settore immobiliare. In particolare la Commissione europea dovrà predisporre una normativa per comparare il calcolo dei livelli ottimali per i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi. La Commissione dovrà inoltre predisporre un sistema comune di certificazione per la prestazione degli edifici non residenziali. Nella prima metà dell'anno comincerà l'iter per rivedere la direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e dei servizi energetici, nonché di quella sulla valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati (85/377/CE). Dalla Direzione generale per l'energia verrà diramata la prima relazione sull'iniziativa di legge per il rendimento idrico nell'edilizia e proseguirà l'attività inerente l'estensione dell'eco-label Ue agli edifici. La Confedilizia sarà, come sempre, vigile su tutti i pericoli e le opportunità che potranno derivare dalle istituzioni europee e darà conto su *Cn* di tutti gli sviluppi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

31.000 famiglie aiutate dal Piano famiglie

Tra febbraio e settembre di quest'anno circa 31.000 famiglie in difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo della casa di abitazione hanno usufruito della moratoria offerta loro dall'Accordo fra l'Abi (Associazione Bancaria Italiana) e le associazioni dei consumatori (cfr. *Cn* febb. '10). Le banche aderenti all'iniziativa hanno sospeso mutui per 4 miliardi di euro circa, così generando liquidità in più per far fronte alla crisi pari a 207 milioni di euro.

Questi sono gli ultimi dati del monitoraggio sulla sospensione dei mutui resi noti dall'Abi.

Nel dettaglio, la soluzione più frequente per le operazioni di sospensione ha riguardato l'intera rata (88% dei casi). La causa più frequente che ha determinato la necessità di ricorrere a questa opportunità è stata la cessazione del rapporto di lavoro subordinato. Dal punto di vista territoriale, il maggior numero di domande ammesse è al Nord, con il 53,1%; segue il Centro (25,7%) e infine Sud e Isole (21,2%).

Lo Sportello telefonico di Confcasalinghe, attivato per dare una prima informativa alle famiglie, ricorda che gli interessati al Piano in questione (partito l'1 febbraio scorso) potranno presentare richiesta per attivare la sospensione fino al 31.1.'11, con riferimento ad eventi accaduti fra il gennaio 2009 e il dicembre 2010.

Corruzione

Il potere corrompe sempre, e il potere di imporre alle persone come vivere la propria vita o di trasferire il denaro da chi lo guadagna ad altri è sempre una tentazione alla corruzione. Tasse e norme riducono nel cittadino l'incentivo a produrre ricchezza, e i programmi governativi di trasferimento riducono l'incentivo a lavorare, a risparmiare, e ad aiutare famiglia e amici in caso di malattia, disabilità o pensione. E sebbene i burocrati statunitensi non abbiano commesso l'errore grossolano dei pianificatori socialisti, è ugualmente chiaro che le imprese di governo sono meno efficienti, meno innovative e sprecano di più delle ditte private.

David Boaz



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

2011, anno di benessere

Anche per il 2011 sul sito del Fimpe (www.fimpe.it), nella sezione dedicata al "Benessere", è possibile consultare le strutture convenzionate con il Fondo che hanno riservato condizioni di favore agli associati per accedere a terme, beauty farm, cliniche mediche, hotel e strutture turistiche. Gli interessati possono anche prendere visione direttamente on line di terapie e trattamenti rigenerativi ed estetici riservati ai soci del Fimpe e delle Associazioni territoriali della Confedilizia, ed esaminare i vari "pacchetti" offerti. Si ricorda, in particolare, che la "Medicina Anti Aging", proposta dal centro Eughenos di Montecatini Terme (PT), ha l'obiettivo di ritardare il naturale processo di invecchiamento attraverso procedure, scientificamente consolidate, di diagnostica precoce e medicina preventiva, che aiutano a conseguire il più a lungo possibile una vita attiva e in buona salute (cfr. *Cn magg.* '09).

2011, polizze attive

Sono sempre in vigore tre speciali polizze che il Fimpe ha stipulato a favore dei propri associati.

Si tratta delle polizze:

- "Protezione Casa & Famiglia", che offre una protezione completa per la casa e la famiglia, dando la possibilità all'assicurato di scegliere il livello di protezione di cui vuole usufruire grazie a 6 diversi moduli di copertura liberamente combinabili.

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

- "Protezione Salute", che offre una copertura per le malattie e che garantisce un'ottima soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia, sulla base di una impostazione assicurativa che privilegia la prevenzione anziché la cura. Così, se non si è fumatori si potrà ottenere da subito una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Maggiori informazioni sono reperibili sul sito www.fimpe.it oppure possono essere richieste tramite mail (all'indirizzo centralesanitaria@fimpe.it) o agli Sportelli Fimpe, attivati presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Finzi confermato Presidente

Il Congresso Nazionale di Assoutenti, riunitosi a Roma, ha approvato la relazione congressuale e riconfermato l'incarico di Presidente dell'Assoutenti a Mario Finzi, quella di Vicepresidente a Furio Truzzi e di Segretario generale ad Antonietta Boselli.

Nel corso della sua relazione, il Presidente Finzi ha fra l'altro dichiarato: "Ci siamo accorti che nel nostro ordinamento non esiste una definizione generale di Servizio Universale né una norma che tuteli a livello costituzionale i diritti degli utenti. E in un momento «precaro» e di crisi come questo vorremmo invece che fossero fissati i «livelli essenziali» dei servizi di cui i cittadini-utenti possano usufruire e che debbono essere loro garantiti".

Nel corso dell'ultimo anno è stato messo in pericolo il livello qualitativo e quantitativo dei servizi, mentre aumentano le tariffe del Servizio Universale. E' per questo che Assoutenti reputa necessario e urgente definire giuridicamente quest'ultimo in modo univoco e procedere ad una sua difesa.

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Abuso fiscale sulle bollette

Ecco la lucida denuncia di un comune cittadino, pubblicata sul *Quotidiano nazionale* del 30.11.'10: "Dal momento che l'italiano è il cittadino più tassato dell'Unione Europea, vorrei segnalare l'esistenza di un abuso fiscale che va avanti da anni senza che nessuno protesti. Mi riferisco alla invalsa abitudine di calcolare l'Iva sull'importo totale di ogni bolletta anziché sul valore aggiunto della merce o del servizio usufruito. Prendo lo spunto dalla mia ultima bolletta del gas metano, nella quale è precisato che il costo del gas consumato è pari a 140 euro, mentre il totale da pagare è di oltre 350 euro. Ma la cosa che mi indigna di più è che l'Iva al 20% non viene calcolata soltanto sul costo del gas, bensì su tutto l'importo da versare". Firmato Gabriele T. - Oppo di Arezzo".



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Fabbricati rurali esenti da Ici solo se A/6 o D/10

Con la sentenza n. 20867 dell'8.10.'10, la Corte di cassazione ha confermato l'indirizzione delle Sezioni Unite (cfr. *Cn magg.* '10) - già ribadito da altre pronunce (cfr. *Cn sett.* '10) - secondo il quale l'esenzione dall'Ici dei fabbricati rurali è condizionata al fatto che l'immobile interessato sia stato iscritto nel Catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione di una delle seguenti categorie catastali: la A/6, qualora si tratti di unità abitativa; la D/10, in caso di immobile strumentale alle attività agricole. Se l'immobile è iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento, restando, altrimenti, il fabbricato medesimo assoggettato ad Ici.

Come noto (cfr. *Cn magg.* '10), tale interpretazione non è condivisa dall'Agenzia del territorio che, con la nota del 26.2.'10, ha confutato la tesi della Cassazione, affermando che ai fini dell'esenzione in questione l'inquadramento catastale degli immobili non assume rilevanza, mentre decisivo è il possesso dei requisiti di ruralità.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Seminario sulle novità immobiliari

Si è svolto il consueto Seminario di aggiornamento in materia immobiliare, organizzato da Aspesi in collaborazione con lo Studio legale Valente & Partners, con l'obiettivo di fornire una panoramica il più possibile completa, anche se evidentemente di sintesi, delle problematiche più attuali e di concreto interesse nelle aree del diritto immobiliare, del mercato, dell'urbanistica e della fiscalità.

Nel corso dell'incontro, l'avv. Stefano Daldosso ha illustrato le novità intervenute in materia di diritto immobiliare soffermandosi in particolare sulle norme della manovra estiva che hanno introdotto obblighi in fase di stipula di atti di compravendita.

Si è inoltre affrontato il tema dei fondi immobiliari con l'ing. Roberto Talotta, che ha parlato dell'evoluzione delle prospettive di intervento sul mercato italiano, rilevando come l'Italia, dopo la crisi economica, sia considerata per gli investitori immobiliari tra i 10 Paesi al mondo più "attraenti", in virtù delle caratteristiche del suo patrimonio immobiliare.

Il Seminario si è poi occupato di tematiche urbanistiche, illustrate dall'avv. Luigi Decio, con particolare riguardo alle normative in materia di ristrutturazione edilizie.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi 2010

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 30.12.'10 che disciplina la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori extracomunitari nel territorio dello Stato per l'anno 2010.

Il decreto stabilisce una quota pari a 98.080 stranieri extracomunitari da ammettere nel territorio dello Stato e, considerata l'esigenza di dare riscontro ai bisogni delle famiglie, ne destina una quota pari a 50.000 unità esclusivamente agli ingressi di persone addette al lavoro domestico o di assistenza alla persona.

I potenziali datori di lavoro domestico potranno accedere comunque anche alle altre quote d'ingresso relative a: 52.080 cittadini di Paesi che abbiano sottoscritto o stiano per sottoscrivere specifici accordi di cooperazione in materia migratoria (Albania, Algeria, Bangladesh, Egitto, Filippine, Ghana, Marocco, Moldavia, Niger, Pakistan, Senegal, Somalia, Sri Lanka, Tunisia, India, Perù, Ucraina, Nigeria, Gambia e altri Paesi non appartenenti all'Ue che concludano accordi finalizzati alla regolamentazione dei flussi di ingresso e delle procedure di riammissione); 4.000 cittadini che abbiano completato un programma di formazione ed istruzione nel Paese di origine.

Gli stranieri extracomunitari già in possesso di un permesso di soggiorno per studio (nel limite massimo di 5.000 unità), per tirocinio e formazione (4.000 unità), per lavoro stagionale (4.000 unità), per soggiornanti di lungo periodo rilasciato da altro Stato membro (1.000 unità), potranno chiedere di convertire tale permesso in permesso di soggiorno per lavoro subordinato e quindi potranno svolgere attività domestica presso le famiglie.

La presentazione delle domande da parte dei potenziali datori di lavoro dovrà essere effettuata attraverso la procedura telematica in tre distinti momenti (31 gennaio, 2 febbraio e 3 febbraio) in relazione al Paese di provenienza dei soggetti.

La VOCE dei DATORI di LAVORO

Anno IX - n° 6 (71) • novembre - dicembre 2010

NOTIZIE

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA - COMPONENTE FIDALDO

SCENARIO PER LA...
SCHEDA E REDAZIONE IN VIA DELLA VITE, 22 P. 3 - 00187 ROMA
TELEFONO 06 57112015 - FAX 06 57112015 - WWW.ASSINDATCOLF.IT

REGISTRO MINISTRIAL FIORI COMMERCIO OFFICIO...
PUBBLICAZIONE ASSOCIAZIONE

PER INFORMAZIONI...
RISERVA DI TUTTA LA MATERIA...
RISERVA DI TUTTA LA MATERIA...

**NOVITÀ PER LE ASSUNZIONI
ON-LINE DI COLF E BADANTI**

**ATTENZIONE
ALLA SCADENZA**

Notiziario ASSINDATCOLF che viene inviato a tutti i soci



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agenda 2011

Puntuale, e preziosa, giunge anche quest'anno l'Agenda 2011 della Direzione generale degli archivi (Ministero per i beni e le attività culturali). Dedicata alla storia delle imprese (ed ai loro archivi), la pubblicazione è stata curata da Elena Lume e Maria Teresa Piano Mortari. Coordinamento scientifico di Patrizia Ferrara. Per le immagini, hanno collaborato Giancarlo Buzzanca e Giuliano Granati.

Nell'introduzione, il Direttore generale per gli archivi Luciano Scala sottolinea come la Direzione generale archivi non abbia mai sottovalutato l'importanza delle fonti archivistiche e bibliografiche relative alla storia delle imprese.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

L'Agenzia delle entrate torna sul trust

Con la circolare n. 61/E del 27.10.'10, l'Agenzia delle entrate si sofferma su taluni aspetti delle disposizioni tributarie in materia di trust introdotte con la Finanziaria 2007, ad integrazione di quanto rilevato con circolare n. 48/E del 6.8.'07.

Nella circolare l'Agenzia sottolinea fra l'altro come non possano essere considerati validamente operanti, sotto il profilo fiscale, i trust che sono istituiti e gestiti per realizzare una mera interposizione nel possesso dei beni dei redditi. È il caso - precisa l'Agenzia - dei trust nei quali l'attività del trustee risulti eterodiretta dalle istruzioni vincolanti riconducibili al disponente o ai beneficiari.

Inoltre - aggiunge la circolare - di essenziale importanza è l'effettivo potere del trustee di amministrare e disporre dei beni a lui effettivamente affidati dal disponente. Ne consegue che quest'ultimo non può riservare a sé stesso il potere né il controllo sui beni del trust in modo da precludere al trustee il pieno esercizio dei poteri dispositivi a lui spettanti in base al regolamento del trust o alla legge. Se, pertanto, il potere di gestire e disporre dei beni permane in tutto o in parte in capo al disponente e ciò emerge non soltanto dall'atto istitutivo del trust ma anche da elementi di mero fatto e non si verifica, quindi, il reale spossamento di quest'ultimo, il trust deve considerarsi inesistente dal punto di vista dell'imposizione dei redditi da esso prodotti. In altri termini, in tali casi il trust viene a configurarsi come struttura meramente interposta rispetto al disponente, al quale devono continuare ad essere attribuiti i redditi solo formalmente prodotti dal trust. Ciò comporta - conclude l'Agenzia - che tali redditi saranno assoggettati a tassazione in capo al disponente secondo i principi generali previsti per ciascuna della categorie reddituali di appartenenza.

IL QUESITO

Apertura delle finestre sul cortile comune e privacy

■ L'apertura di finestre o la trasformazione di una luce in veduta su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condòmini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., tenuto conto che la funzione dei cortili comuni è assolvere alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti. E' lecito praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva. Nel condominio i diritti e gli obblighi dei partecipanti vanno necessariamente determinati alla luce del principio del pari uso: qualora il singolo condòmino abbia utilizzato i beni comuni nell'ambito dei poteri e dei limiti stabiliti, senza impedirne il pari uso agli altri e senza alterarne la destinazione, non valgono le norme dettate in materia di distanze fra proprietà confinanti. Certamente è meritevole di tutela anche nel condominio il diritto alla riservatezza ma il pregiudizio in concreto risentito non può prescindere da

una valutazione comparativa degli opposti interessi dei condòmini, dovendo il diritto di ciascun proprietario (di godere e di utilizzare la proprietà esclusiva) essere naturalmente limitato dalla necessaria contiguità degli appartamenti che, inevitabilmente, comporta restrizioni delle facoltà di godimento che al proprietario spetterebbero.

In caso di contenzioso, il giudice di merito deve solo verificare se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto del pari uso e del temperamento delle opposte esigenze, in attuazione di quel principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali; una volta accertato che l'uso del bene comune sia conforme a tali parametri deve escludersi che sia configurabile un'innovazione vietata da parte del singolo. La peculiarità del fabbricato condominiale rende inapplicabile, nell'ambito del condominio, la disciplina dettata in materia di distanze fra edifici (Cassazione, sent. 9.6.'10, n. 13874).

Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

Finanziaria 2011 (legge di stabilità) e norme sugli immobili

Quest'anno fa il suo esordio la "legge di stabilità", che prende il posto della legge finanziaria. Si tratta della legge 15.12.'10, n. 220. Di seguito si illustrano le novità in materia immobiliare contenute nel provvedimento nonché le più rilevanti disposizioni di interesse generale.

Tassazione del leasing immobiliare rivista

Art. 1, cc. 15-16

Viene modificata la disciplina fiscale (dal punto di vista dell'imposizione indiretta) del contratto di locazione finanziaria applicato al settore immobiliare (comunemente definito "leasing immobiliare"), al fine - per come si esprime la legge - "di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso".

In particolare, viene stabilito che l'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing sia solidalmente obbligato al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquisito dal locatore per la conclusione del contratto;

Viene poi previsto che per gli atti di acquisto di immobili strumentali (anche se assoggettati a Iva) da concedere in locazione finanziaria, stipulati da società di leasing a decorrere dall'1.1.'11, le imposte ipotecaria e catastale siano dovute nella misura ordinaria (1% e 3%). La riduzione alla metà - prima prevista in tutti i casi - viene ora limitata alle cessioni di cui siano parte fondi immobiliari chiusi.

Inoltre, viene stabilito che le cessioni effettuate da banche e società finanziarie a seguito di esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore in contratti di leasing nonché le cessioni dovute a risoluzione del leasing siano soggette alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro per ciascuna imposta).

Le disposizioni descritte portano alla conseguenza di una anticipazione - rispetto all'attuale regime - del versamento delle imposte al momento dell'acquisto del bene da parte della società di leasing.

Viene infine previsto che l'imposta di registro sia dovuta in misura fissa e solo in caso d'uso; con ciò sostanzialmente eliminando la tassazione all'1% dei canoni di locazione, che nel vecchio regime veniva scomputata al momento del pagamento delle imposte in sede di riscatto.

Per i contratti di leasing immobiliare in corso all'1.1.'11 è previsto - al fine di non determinare disparità nel passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina - il pagamento entro il 31.3.'11 di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale.

Agevolazioni risparmio energetico anche per il 2011

Art. 1, c. 48

Viene previsto che la detrazione Irpef/Ires del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico trovino applicazione per le spese sostenute fino al 31.12.'11. Viene però stabilito che la detrazione debba essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo (e non più in cinque).

Si ricorda che gli interventi in questione riguardano, in particolare: la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti); l'installazione di pannelli solari; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

I limiti di importo sui quali calcolare la detrazione variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di intervento	Detrazione massima
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
Involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
Installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	50.000 euro (55% di 54.545,45 euro)

Accordi col Fisco meno convenienti

Art. 1, cc 18-22

Vengono attenuate le riduzioni delle sanzioni tributarie applicabili in caso di accertamento con adesione, ravvedimento operoso, conciliazione giudiziale, acquiescenza, adesione a processi verbali di constatazione e inviti al contraddittorio.

Stabilizzate agevolazioni piccola proprietà contadina

Art. 1, c. 41

Viene previsto che le agevolazioni fiscali relative al trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli (imposta catastale dell'1% e imposte di registro e ipotecaria in misura fissa), più volte reiterate, siano applicabili a regime.

Cessione immobili con Iva

Art. 1, c. 86

Viene stabilito che non siano esenti da Iva le cessioni di fab-

bricati, diversi da quelli strumentali per natura, effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione edilizia entro cinque anni (invece dei quattro anni prima previsti).

L'estensione dell'applicazione dell'Iva consente alle imprese interessate una maggiore detraibilità dell'imposta assoluta sugli acquisti.

Niente aumenti per i tributi locali

Art. 1, c. 125

Viene confermata, sino all'attuazione del federalismo fiscale, la sospensione del potere delle Regioni e degli Enti locali di deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi ad essi attribuiti con legge dello Stato, fatta eccezione per gli aumenti relativi alla tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu) e per quelli consentiti dalla manovra 2010 per Roma Capitale (come ora deve essere denominato il Comune di Roma).

Ripartizione Fondo sostegno locazione

Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 18.10.'10, è stato disposto il riparto delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, relative all'annualità 2010.

Col decreto anzidetto, sono stati messi a disposizione del Fondo 141.268.540,94 euro, ripartiti tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano secondo una specifica tabella, che è a disposizione delle Associazioni territoriali presso la Sede centrale.

SEGNALIAMO



"Mulle" stradali, aumento del 2,4 per cento

Le sanzioni amministrative per violazioni di norme del Codice della strada (in gergo, le "multe") sono aumentate del 2,4 per cento dall'1 gennaio. L'adeguamento (biennale) degli importi è stabilito dallo stesso Codice.

GIURISPRUDENZA CASA

Condominio, presunzione di comunione

“In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall’art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l’attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova”. E’ la massima della sentenza della Cassazione n. 11195/’10, inedita.

Rapporti di vicinato in condominio

“In materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell’art. 889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell’edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condòmini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contenimento dei vari interessi al fine dell’ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12520/’10, inedita) in una fattispecie nella quale taluni condòmini avevano collocato, senza rispettare le distanze legali, una tubazione per il passaggio del gas metano lungo il muro che divideva la propria unità immobiliare da quella di altro condòmino, il quale aveva così proposto, nei loro confronti, domanda di risarcimento danni e ripristinatoria; la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva accolto le pretese attoree, dando rilievo alla circostanza che i convenuti non avevano fornito alcuna prova circa l’impossibilità di posizionare altrove la tubazione.

Plurime cessioni di alloggi e comunicazione alla P.S.

Sentenza della Cassazione (n. 11282/’10, inedita) a proposito delle cessioni plurime di alloggi e delle comunicazioni di cessione all’Autorità di Pubblica Sicurezza previste dalla legge. “L’art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191, nel prevedere l’obbligo di comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza della cessione di “fabbricato o di parte di esso” non consente – ha detto la Suprema Corte – di ritenere, in relazione allo scopo perseguito dalla stessa norma, che una pluralità di autonome o differenziate cessioni di alloggi in favore di distinti soggetti integrino, agli esclusivi fini della suddetta comunicazione, un’unica cessione quando tutte le unità immobiliari siano incluse nel medesimo fabbricato”.

Mantenimento stato locativo e locatore

“L’obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l’immobile in buono stato locativo, di cui all’art. 1576 cod. civ., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell’ambito delle opere di manutenzione”. Pertanto - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 12712/’10, inedita - non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti, rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 cod. civ. per i vizi della cosa locata.

Rinnovazione tacita, quando scatta

“Ai fini della rinnovazione tacita del contratto di locazione 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 locativo. 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”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 10963/’10, inedita).

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Contrattazione territoriale

Nel periodo invernale viene spontaneo chiedersi se il proprio portiere, possa (o debba) intervenire per spalare la neve e – in caso positivo – se gli debba essere riconosciuta un’indennità economica supplementare.

In casi come questi (così come per la raccolta dei rifiuti), però, non è sufficiente leggere il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati Confedilizia-Cgil/Cisl/UIL. Infatti si tratta di materie che la contrattazione nazionale demanda alla contrattazione territoriale di secondo livello e, in mancanza anche di quest’ultima, alla contrattazione “aziendale”.

La disciplina specifica è contenuta nell’art. 4 del Contratto in questione che, non solo delinea gli ambiti in cui è possibile la contrattazione di secondo livello (e che vanno dall’eventuale anticipazione o posticipazione del nastro orario previsto per il portiere con alloggio alla definizione delle indennità per prestazioni non disciplinate né disciplinabili nazionalmente, quali ad esempio la spazzatura della neve, la raccolta dei rifiuti ecc.), ma pone anche un possibile rimedio per far fronte a situazioni in cui le Organizzazioni sindacali territoriali e le Confedilizie locali non riescano a raggiungere un accordo: le parti in questione, infatti, possono richiedere il coinvolgimento dei Sindacati nazionali e della Confedilizia al fine di tentare una conciliazione in merito. Quindi, per capire come comportarsi con un servizio tipicamente legato al territorio qual è la spalatura della neve, è opportuno rivolgersi all’Associazione territoriale di competenza, che potrà fornire ogni informazione relativa ad eventuali Accordi di secondo livello.

Proprietà e libertà

Chiunque ha il diritto di acquistare una proprietà, o entrando in possesso di una proprietà libera per *home-steading*, oppure – come accade in quasi tutti i casi nella società moderna – convincendo qualcuno che possiede quella proprietà a venderla. Il nuovo proprietario ha il diritto di farne l’uso che preferisce. Se vuole affittare un appartamento a un uomo di colore o a una nonna con due nipotini, e qualche regolamento urbanistico lo vieta, si tratta di una violazione dei diritti di proprietà. Se un’affittacamere cristiana rifiuta di affittare una stanza a coppie non sposate, sarebbe ingiusto usare il potere del governo per costringerla a farlo. (Naturalmente gli altri hanno tutto il diritto di considerarla prevenuta e di esprimerle le proprie opinioni, o all’interno della loro proprietà o sui giornali che sceglieranno di pubblicare la loro critica).

David Boaz

RECENSIONI

Pietro Trifone, *Storia linguistica dell’Italia disunita*, il Mulino ed., pp. 206

Pagine brillanti e caustiche sulla situazione diversificata di grammatica e vocabolario della lingua italiana, partendo dalle non sempre garbate espressioni che sono usate da italiani contro altri italiani: da Dante, analizzato con ironico piglio un po’ sbazzazzino, ai dialetti, all’inno nazionale.

Libertarismo e crisi

È proprio l’allontanamento dal *laissez faire* che ha fatto precipitare la crisi. Il Consiglio della Federal Reserve ha usato i suoi poteri per mantenere bassi i tassi di interesse e creare una moneta di poco valore, incoraggiando così un aumento negli acquisti delle case e una bolla speculativa sui prezzi delle stesse. Il governo federale ha esercitato una forte pressione sulle banche e sulle società di prestito ipotecario perché prestassero denaro a mutuatari non qualificati.

David Boaz

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Sicurezza cantieri, per progettare è obbligatorio il coordinatore

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

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

Da precisare, come peraltro anche ricordato dalla Corte, che la stessa è competente a fornire al giudice del rinvio (nel caso di specie, il Tribunale di Bolzano) tutti gli elementi interpretativi attinenti al diritto dell'Unione che gli consentano di pronunciarsi su tale compatibilità per la definizione della causa sottoposta alla sua cognizione.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 18.12.'10

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

CONSORZI DI BONIFICA

Alle elezioni consortili in Emilia ha votato poco più del 2%

I risultati finali delle votazioni per gli otto Consorzi di bonifica operanti in Emilia-Romagna sono oggetto di una nota dell'Associazione proprietari casa di Piacenza, aderente alla Confedilizia, che aveva invitato i proprietari obbligatoriamente consorziati a non esprimersi, ritenendo improduttivo il loro voto.

“I dati infine diffusi dall'assessore regionale all'Agricoltura” rileva la Confedilizia piacentina “parlano di 59.036 elettori-contribuenti, non senza aggiungere ‘soddisfazione per l'altissima partecipazione’.” L'associazione dei proprietari di casa segnala che, però, “secondo l'Unione regionale delle bonifiche, gli aventi diritto al voto erano la bellezza di 1.608.676: dunque, la partecipazione è stata del 2,4%. Definirla ‘altissima’ - prosegue il comunicato - è un fuor d'opera, posto che qualsiasi partecipazione al voto largamente inferiore al tre per cento, in qualsiasi tipo di elezione, sarebbe definito da chiunque insignificante”.

Secondo la Confedilizia piacentina, “l'incremento registratosi rispetto all'ancor più abissale inconsistenza delle passate votazioni, quando votarono poco più di 9.000 elettori, è facilmente spiegabile con l'affannosa ricerca di voti da parte delle associazioni che, in tutti i Consorzi, si sono contrapposte, presentando sempre due liste, talora tre e perfino quattro. Ovviamente - conclude la nota - la concorrenza fra candidature opposte (fra l'altro in liste bloccate, secondo quello che nelle elezioni nazionali prevede il contestatissimo *porcellum*) ha spinto a una forsennata campagna elettorale, con mobilitazione e chiamata alle urne d'iscritti e sostenitori, risoltasi alla fine in un fallimento che è segnato dai numeri, incontestabili nella loro brutale freddezza”.

Tasso di interesse all'1,5% dal 2011

È fissata all'1,5% - a decorrere dall'1.1.'11 - la misura del saggio di interesse legale, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. E' quanto ha stabilito il decreto 7.12.'10 del Ministero dell'economia e delle finanze.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2005
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011

IN G.U.

Beni immobili di proprietà dello Stato

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 27.12.'10 il decreto 9.12.'10, recante “Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato”.

Patente di guida: rilascio e rinnovo per soggetti con speciali patologie

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 27.12.'10 il decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti 30.12.'10, col quale è stata recepita la “direttiva 2009/112/CE della Commissione del 25.8.'09, recante modifica della direttiva 91/459/CEE del consiglio concernente la patente di guida” e nel quale sono stabiliti gli accertamenti cui sono subordinati il rilascio e la conferma della patente di guida a soggetti con patologie a carico dell'apparato visivo, diabetici ed epilettici.

Delibere Ici entro il 31 marzo

Il Ministro dell'interno – con decreto 17.12.'10 – ha differito al 31.3.'11 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2011 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della stessa norma – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 marzo, hanno effetto dall'1.1.'11.

La proroga da ultimo prevista non è affatto un'eccezione, ma rappresenta ormai la normalità. Infatti, puntualmente, dal 2000 – anno in cui è entrato in vigore il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, il cui art. 151 prevede la data del 31 dicembre come termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali – ogni anno tale termine è stato differito con decreto del Ministro dell'interno su specifica richiesta dell'Anci, l'Associazione nazionale dei Comuni italiani. E ciò, a dimostrazione che alla diligenza richiesta ai contribuenti per un esatto adempimento dei loro obblighi tributari (per esempio, nel pagamento dell'Ici) non corrisponde la stessa diligenza degli enti locali, che all'evidenza non hanno mai rispettato le scadenze imposte loro dalla legge, ma hanno sempre richiesto non una, ma ben due proroghe (vedasi tabella).

Termine bilancio fissato dalla legge	Primo differimento	Secondo differimento
31.12.2000	28 febbraio 2001	31 marzo 2001
31.12.2001	28 febbraio 2002	31 marzo 2002
31.12.2002	31 marzo 2005	30 maggio 2005
31.12.2005	31 marzo 2004	31 maggio 2004
31.12.2004	31 marzo 2005	31 maggio 2005
31.12.2005	31 marzo 2006	31 maggio 2006
31.12.2006	31 marzo 2007	30 aprile 2007
31.12.2007	31 marzo 2008	31 maggio 2008
31.12.2008	31 marzo 2009	31 maggio 2009
31.12.2009	30 aprile 2010	30 giugno 2010
31.12.2010	31 marzo 2011	?

Globalizzazione

La crescente globalizzazione dell'economia mondiale comporta che i Paesi che vogliono prosperare dovranno adottare un modello economico *market-oriented*, deregolamentato e decentralizzato.

David Boaz

DALLE RIVISTE...

Vendita cumulativa, esclusione riscatto del conduttore Dia e Scia

Ici e aree "edificabili" in base al PRG Federalismo fiscale, progetto ambizioso

La rivista *il Corriere giuridico* (n° 11/'10) pubblica un approfondito studio di Nunzio Izzo sulla vendita cumulativa e l'esclusione del riscatto del conduttore.

Su *Nuova Rassegna* (n° 16/'10), articolo del Presidente confederale sui maggiori problemi del momento concernenti il settore immobiliare.

Marco Marchiani pubblica su *La proprietà immobiliare* (nn° 1-2/'10) un articolo dal titolo "Il Supercondominio tra presente e futuro". Sullo stesso numero della stessa rivista, Bruna Vanoli Gabaldi tratta della trasformazione della Dia in Scia.

Alla riforma del Codice di procedura civile (legg. n° 69/'08, n° 135/'08 e n° 99/'09) è interamente dedicato il n° 4-5/'10 de *Le nuove leggi civili commentate*.

A cura dell'Ufficio studi della Confedilizia compare su *Consulente immobiliare* n° 872/'10) un'approfondita nota dal titolo "La comunicazione di inizio lavori e quella asseverata".

Notariato (n° 6/'10) pubblica una nota a sentenza di Armando Calogero sul problema dell'indennità di espropriazione per gli immobili abusivi.

Delle agevolazioni Ici riguardanti i terreni edificabili utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola tratta Luigi Cenicola su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (n° 10/'10).

Puntuale nota a sentenza di Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n° 22/'10) a proposito della determinazione del valore imponibile a fini Ici delle aree divenute "edificabili" a norma del PRG.

Gianluca Tarantino tratta su *i Contratti* (n° 12/'10) del legittimo diniego di rinnovazione alla prima scadenza nei contratti di locazione (n° 12/'10).

Per finire, il *Corriere tributario*. Che nel suo n° 46 pubblica un articolo di Mario del Vaglio dal titolo "Per l'esenzione Ici sugli immobili, la destinazione effettiva prevale sulla categoria catastale". Sul numero successivo della stessa rivista, magistrale articolo di Gianni Marongiu dal titolo "Federalismo fiscale: un progetto ambizioso per una realtà difficilissima".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONFEDILIZIA SERVIZI

200 PAGINE
A DIFESA
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
(1993 - 2010)



DEL DIRITTO, L'ESERCIZIO E LA TUTELA

Volume che raccoglie le prime 200 pagine che la Confedilizia ha pubblicato (e continua a pubblicare) su *ItaliaOggi*, ad ogni primo mercoledì del mese. Dà conto dei successi ottenuti, in quasi vent'anni, a difesa della proprietà edilizia, nei settori più svariati. È consultabile da ogni socio presso l'Associazione territoriale di competenza.

SEGNALIAMO



Videosorveglianza in condominio

Il Tribunale di Salerno – con provvedimento del 14.12.'10 – ha sospeso l'esecutività di due delibere di un condominio con le quali l'assemblea aveva disposto l'installazione di un impianto di videosorveglianza. Il Giudice – rilevando "l'assoluta carenza del dato normativo", peraltro già riscontrata e portata all'attenzione del Parlamento da parte del Garante per la protezione dei dati personali, da ultimo con provvedimento dell'8.4.'10 (cfr. *Cn giug.* '10) – ha infatti ritenuto che l'assemblea non possa "validamente perseguire, con una deliberazione soggetta al suo fisionomico carattere maggioritario, quella che è la tipica finalità di sicurezza del Titolare del trattamento il quale provveda ad installare un impianto di videosorveglianza, ovvero i «fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro». E ciò in quanto – precisa il Tribunale – "l'oggetto di una siffatta deliberazione non rientra (...) nei compiti dell'assemblea condominiale", esulando dalle attribuzioni dell'organo assembleare "lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condòmini, cui tende l'impianto di videosorveglianza".

Si tratta in verità di un principio che sembra, ad una prima lettura del provvedimento in questione, discutibile, posto che la materia della sicurezza dei beni comuni e dei condòmini è di competenza condominiale. Va poi sottolineato che il Garante della privacy – nel suo provvedimento generale del 29.4.'04 – ha affermato che in condominio l'installazione degli impianti di videosorveglianza "è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo". L'argomento è stato anche affrontato in uno specifico caso sottoposto al Garante che – con decisione del 19.2.'09, reperibile nel sito Internet confederale – dopo aver rilevato che l'installazione dell'impianto di videosorveglianza era stata voluta dal condominio per finalità di "tutela del patrimonio condominiale e per la sicurezza dei condòmini che vi risiedono", ha prescritto allo stesso condominio una serie di misure da adottare per rendere la conservazione delle immagini raccolte e il trattamento dei dati così effettuato conformi alla disciplina del Codice sulla privacy.

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi www.confedilizia.it

CORBEILLE

Ue, giro di vite per le infrazioni al Codice della strada commesse da stranieri

"L'autoveloce ora ti punirà anche all'estero". E' il titolo di un articolo pubblicato su *La Stampa* del 3.12.'10 nel quale si dà notizia del fatto che il Consiglio dei ministri dei Trasporti dell'Unione europea ha approvato una direttiva che prevede lo scambio di informazioni, tra Paesi membri, "sulle contravvenzioni agli automobilisti stranieri" allo scopo di porre fine "all'immunità di cui ha sempre usufruito chi guida in trasferta", che pur generando solo "il 5% del traffico" è responsabile del "15% delle infrazioni commesse".

Nel pezzo si precisa che la norma entrerà in vigore a inizio del 2011, dopo l'approvazione del Parlamento europeo, e che i ventisette Stati interessati avranno due anni per recepirla. Le infrazioni che non godranno più dell'impunità oltrefrontiera sono otto: eccesso di velocità, mancato rispetto del semaforo, mancato uso delle cinture o del casco, guida in stato di ebbrezza o sotto l'influenza di sostanze stupefacenti, abuso della corsia d'emergenza, uso del telefonino. Lo scambio di dati non riguarderà invece, almeno inizialmente, il mancato rispetto del divieto di sosta.

Chiamata del cliente e inizio del servizio di taxi, i chiarimenti della Cassazione

Interessante precisazione della Cassazione che, con sentenza n. 22296 del 2.11.'10, ha chiarito la portata dell'art. 11, comma 2, l. n. 21/'92 ("Legge quadro per il trasporto di persone mediante autoservizi pubblici non di linea"), cogliendo l'occasione anche per puntualizzare "cosa debba intendersi per inizio del servizio di taxi".

Secondo i Supremi giudici, infatti, se è vero che dalla norma in questione si evince che al conducente di un taxi è consentito prelevare, anche presso un Comune diverso da quello che gli ha rilasciato la licenza (e dove quindi presta servizio), il cliente che lo ha contattato, è anche vero, però, che non è sufficiente – per ritenere rispettata la legge – "il semplice fatto che il tassista si sia mosso dalla sua città per ordine del cliente". Per la Corte occorre di più: segnatamente che il taxi sia stato messo "a disposizione" del cliente medesimo. E perché ciò possa dirsi avvenuto è necessaria "l'onerosità e l'esclusività" del servizio: non può, cioè, "esservi" – puntualizza la Cassazione – "inizio del servizio a favore di un cliente se il tratto di strada percorso prima del prelevamento del medesimo è gratuito o se per quel tratto il taxi è occupato da altro cliente".

E dopo l'Inno di Mameli adesso vogliono tassare pure il tricolore

"Non credevo alle mie orecchie. Parlano tanto dei valori nazionali e poi ecco che mi arriva la sorpresa". Queste le testuali parole di un albergatore che a Desio, in Brianza, ha esposto il vessillo nazionale e la bandiera blu dell'Unione europea sul suo hotel e per questo si è visto richiedere – dalla concessionaria incaricata dall'amministrazione comunale di riscuotere la tassa sulla pubblicità – la bella cifra di 280 euro.

Della singolare vicenda riferisce *il Giornale*, in un articolo pubblicato il 4.12.'10, nel quale si sottolinea anche – con malcelata ironia – che comunque la stessa concessionaria, interpellata al riguardo, ha chiarito che nessun obolo è dovuto per l'esposizione del tricolore "il 25 aprile", "il Primo maggio" e in caso di vittoria della nazionale ai mondiali di calcio.

Insomma, prima la Siae, che pretendeva il pagamento dei diritti d'autore sull'inno di Mameli, adesso la tassa sul tricolore: è proprio il caso di dire che al peggio non c'è mai fine.

Convenzione europea per la protezione degli animali

Con la l. 4.11.'10, n. 201, è stata ratificata la Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, fatta a Strasburgo il 13.11.'87, e sono state emanate norme di adeguamento dell'ordinamento interno.

Con la stessa legge, in vigore dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, e cioè dal 4.12.'10, sono state inasprite le pene per i reati per uccisione di animali (544-bis c.p.) e per maltrattamento degli stessi (544-ter c.p.).

Stress da lavoro

Gentile direttore, con il 1° gennaio 2011 entra in applicazione la norma relativa alla valutazione dello stress da lavoro. Pertanto mi sono chiesto se nel mio studio esiste questo stress da lavoro. Trattasi di uno studio provinciale con pochi clienti, avendo ridotto l'attività per raggiunti limiti di età, ove ho la collaborazione di una brava impiegata. L'ambiente di lavoro è gradevole e i rapporti con la clientela sono ormai amichevoli. Lo stress proviene da tutt'altra direzione. L'estremo proliferare delle norme, la loro difficile comprensione essendo scritte in "politichese", il tempo limitato per la loro applicazione, costituiscono lo stress da lavoro che il decreto 81/2008 intende regolare.

Carlo Valli
Commercialista - Lugo (Ra)

da 24Ore, 29.12.'10

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
dei Tribunali

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Quando la detrazione 55% può essere moltiplicata

In una interrogazione parlamentare è stato posto il seguente caso. Un contribuente, nell'anno 2007, ha usufruito della detrazione Irpef/Ires del 55% per l'installazione di un impianto geotermico a bassa entalpia, che ha consentito di ottenere un indice inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori limite fissati per quell'anno; nell'anno 2010, aprendo una nuova procedura, lo stesso contribuente ha effettuato sullo stesso immobile varie opere per il miglioramento dei valori di trasmittanza termica, con un ulteriore conseguimento di risparmio energetico nel rispetto dei nuovi valori limite vigenti per il 2010.

La domanda posta è se sia possibile eseguire sullo stesso immobile, nel corso del triennio 2007-2010, più interventi rientranti nelle agevolazioni di cui all'art. 1, c. 544, della Finanziaria 2007, intesi come singoli interventi e non come prosecuzione dei precedenti anche dal punto di vista formale, al seguito dei quali, con ogni intervento, si è conseguito un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori limite fissati per ciascun anno interessato, e se quindi sia possibile fruire singolarmente fino all'importo massimo di 100.000 euro, per ogni intervento effettuato autonomamente, della detrazione del 55%.

La risposta del Ministero dell'economia e delle finanze, fondata su un parere dell'Agenzia delle entrate, è che quanto richiesto è teoricamente possibile ma va valutato in concreto.

La disposizione citata – spiega l'Agenzia – riguarda interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti riferiti all'intero fabbricato, che conseguano un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale stabilito in misura decrescente per gli anni dal 2007 al 2010. Per questa tipologia di intervento la norma non specifica quali opere o quali impianti occorra realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste; pertanto, tale categoria può comprendere qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio (ad esempio la sostituzione o l'installazione di impianti di climatizzazione invernale non espressamente agevolati). E considerata la genericità delle opere riconducibili nella categoria di intervento prevista dalla disposizione in questione, non è possibile affermare in via di principio se gli interventi ipotizzati nel caso sollevato si configurino come autonomi o come prosecuzione di quelli eseguiti in anni precedenti.

L'autonoma configurabilità dell'intervento – conclude l'Agenzia – è subordinata ad elementi riscontrabili in via di fatto oltre che, ove richiesto, all'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia, quali la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori.

Ossigeno ad imprese moribonde

A tutti è stato promesso tutto: basso costo del denaro, prestiti facili e prezzi delle abitazioni in crescita. E quando i conti da pagare sono arrivati tutti in una volta, invece di lasciare che le imprese fallimentari crollassero, il governo federale è intervenuto per far continuare l'attività a tutte. Questa è la politica economica di uno Stato corporativo, non di un governo libertario.

David Boaz

Filosofia libertarista

Il libertarismo è alle volte considerato una filosofia radicale. E per certi versi lo è: rifiuta e ha combattuto l'assolutismo, il comunismo, il fascismo, il nazionalsocialismo, lo statalismo corporativo, la teocrazia e ogni forma di tirannia sulla mente umana. I libertari sostengono una visione radicale e coerente dei diritti individuali e di un governo strettamente limitato che eliminerebbe l'enorme mole dello Stato moderno, persino nelle democrazie a economia mista. Ma, in un'accezione più ampia, il libertarismo è la filosofia fondamentale del mondo moderno: libertà, uguaglianza, impresa, principio di legalità, governo costituzionale.

David Boaz

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

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

Lo scadenario 2011 del datore di lavoro domestico

10 Gennaio 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2010.

Marzo 2011

Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi) il datore di lavoro è tenuto – a termini dell'art. 32 del Contratto collettivo nazionale di lavoro – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2010, ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

11 Aprile 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2011.

Giugno-Settembre 2011

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi. Si ricorda

che, sulla base del vigente CCNL, il lavoratore ha diritto alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'anno purché concordati fra le parti.

11 Luglio 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2011.

10 Ottobre 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2011.

Dicembre 2011

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

Il ruolo del governo

Potremo commettere errori (se non altro agli occhi degli altri), ma la proprietà della nostra vita significa che gli altri devono limitare la propria interferenza al consiglio e alla persuasione morale, non alla coercizione. E in una società libera consigli del genere dovrebbero giungere da privati, non da un governo, che almeno potenzialmente è coercitivo (e nella nostra società lo è in effetti parecchio). Il ruolo del governo è proteggere i nostri diritti, non intromettersi nelle nostre vite.

David Boaz

BELL'ITALIA

La dura vita degli onorevoli/1

Nel 2010 "un onorevole ha lavorato poco più di 149 giorni".
(*la Repubblica* 2.12.'10)

La dura vita degli onorevoli/2

"Nei tre mesi estivi la Camera si è riunita appena 25 volte", e a giugno ed agosto solo 3 volte al mese.
(*la Repubblica* 2.12.'10)

"Così è fallito il Piano casa del governo"

"Ogni Regione ha fatto per conto suo", spesso interpretando in senso restrittivo la disciplina sull'aumento delle cubature. E così in tutta Italia, a settembre, le domande per gli ampliamenti sono state appena "2.700, in media 42 per città".
(*il Fatto Quotidiano* 30.11.'10)

Gli sprechi della Regione Molise/1

I "possedimenti immobiliari" della Regione Molise "spaziano da Campobasso, a Roma (2 sedi) al villino di rappresentanza a Bruxelles fino alla «casa Molise» in Argentina".
(*La Stampa* 1.11.'10)

Gli sprechi della Regione Molise/2

"Stuolo di auto blu, personale in eccesso, lussuose sedi di rappresentanza". Questi sono solo alcuni degli "sperperi" della Regione Molise.
(*La Stampa* 1.11.'10)

Gli sprechi della Regione Molise/3

In Molise, la "diaria" e gli "stipendi dei consiglieri regionali" sono in rapporto di "10,27 euro per abitante". In Lombardia il rapporto per abitante è di appena 1,06 euro.
(*La Stampa* 1.11.'10)

Gli sprechi della sanità pubblica/1

11 milioni. Tante "sono le giornate inutili di ricovero effettuate ogni anno negli ospedali italiani".
(*Liberò* 4.12.'10)

Gli sprechi della sanità pubblica/2

9 miliardi di euro. Sono i soldi "buttati ogni anno in prestazioni non necessarie. La Puglia guida la classifica".
(*Liberò* 4.12.'10)

"Casa da 15 euro al mese, l'affittopoli dei Lucarelli"

La mamma di due calciatori di serie A, Cristiano e Alessandro Lucarelli, nonostante i figli siano "milionari" e la famiglia abbia "un patrimonio immobiliare di tutto rispetto", vive (almeno ufficialmente, ma la Guardia di Finanza sospetta che la vera abitazione sia altrove) "in una casa popolare dove paga un affitto da 15 euro al mese".
(*Liberò* 4.12.'10)

Gli sprechi della P.A.

200mila euro lordi all'anno. Questo è il "gettone" che percepisce chi siede nel consiglio direttivo di "DigitPa, il superente nato dalla ceneri dell'ex Cnipa con l'obiettivo di digitalizzare la pubblica amministrazione".
(*ItaliaOggi* 16.12.'10)

Gli sprechi degli enti locali/1

Regione Lazio, fra Giunta e Consiglio "consulenze per due milioni" di euro.
(*Il Messaggero* 7.12.'10)

Gli sprechi degli enti locali/2

15mila euro. Tanti sono i soldi spesi dalla Regione Lazio "per uno studio sullo stress".
(*Il Messaggero* 7.12.'10)

Gli sprechi degli enti locali/3

9,8 miliardi di euro. Questa, complessivamente, è la cifra dei "costi amministrativi delle Regioni" nel 2009.
(*la Repubblica* 14.12.'10)

"L'8 per mille Irpef incorona l'Anci"

L'Associazione nazionale dei comuni italiani "si è aggiudicata il gettone più corposo nella ripartizione della quota statale per il 2010 dell'8 per mille Irpef". Si tratta di un "finanziamento di 8,2 milioni di euro nell'ambito di «interventi straordinari per il potenziamento delle misure di accoglienza integrata in favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale»".
(*ItaliaOggi* 5.12.'10)

"I mobili d'oro dei nuovi prefetti"

1,7 milioni di euro. E' la somma stanziata dallo Stato per arredare gli appartamenti dei dirigenti delle tre nuove prefetture di Monza, Fermo e Barletta-Andria-Trani.
(*ItaliaOggi* 5.12.'10)

Rubrica

Corrado Sforza Fogliani*

E ora si pensa alla patrimoniale...



Il debito pubblico italiano ammonta (alle 12,30 di mercoledì 17 novembre 2010) a oltre 1.857 miliardi di euro. Ogni secondo aumenta di oltre 2.300 euro, 150mila al minuto, quasi 9 milioni l'ora, oltre 200 milioni ogni giorno che Dio manda in terra» (Oscar Giannino su Panorama). 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. 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 perché 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. Una tassazione di questo tipo, poi, nasconde un esproprio surrettizio. È - 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 di Roma). Ma non è certo con la tassazione che possiamo credere di risolvere i nostri problemi. «Il futuro è di chi ha basse tasse e bassa spesa pubblica» (Giannino, ivi). Quest'ultima, è il problema. Il resto, è illusione.

*presidente Confedilizia

da il Giornale, 11.12.'10

Avviso comune, allo studio nuovi strumenti per le Pmi

I componenti del tavolo tecnico sull'Avviso comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese (ove la Confedilizia interviene unitamente a Abi, Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop), si sono riuniti presso il Ministero dell'economia e delle finanze al fine di fare il punto della situazione in previsione della data di scadenza (31 gennaio prossimo) per la presentazione delle domande di sospensione.

Il rappresentante del Ministero, ha sottolineato il grande successo che ha ottenuto l'iniziativa, ricordando quali siano stati gli elementi caratterizzanti della moratoria: la temporaneità e la straordinarietà. Il rappresentante dell'Abi, ha illustrato i risultati conseguiti, rilevando come vi sia una impossibilità tecnica di una proroga vera e propria della moratoria. Al riguardo, da parte di tutti i partecipanti sono state avanzate alcune nuove proposte (tra le quali la ristrutturazione dei debiti e la sterilizzazione del rischio) che consentano un graduale accompagnamento delle Pmi in un contesto di normali dinamiche di mercato. È stata poi decisa una tempistica per poter arrivare alla definizione di nuovi strumenti prima del 31 gennaio. Si darà conto su *Confedilizia notizie* di quanto verrà deciso dal tavolo tecnico.

TUTTO SU CEDOLARE SECCA, CATASTO, LIBRETTO CASA E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Intervista al Presidente confederale

Per cedolare secca si intende un prelievo diretto in percentuale sul canone di affitto, in sostituzione di tutte le altre tassazioni, quali Irpef e Imposta di Registro. L'introduzione della cedolare secca sugli affitti fa parte di un ampio decreto sul federalismo fiscale varato in prima lettera dal Consiglio dei Ministri. Perché possa entrare in vigore, il provvedimento dovrà passare dalla conferenza Stato-Regioni e dal Parlamento, e infine tornare in Consiglio dei Ministri per il via libera definitivo. Una volta approvata, la cedolare secca non sarà obbligatoria. I proprietari potranno scegliere, al momento della dichiarazione dei redditi, se aderire a questo nuovo tipo di prelievo fiscale oppure restare a quello tradizionale. Attualmente il contribuente che dichiara il reddito degli affitti versa al Fisco un'aliquota fino al 45%, alla quale si applica, per le spese di manutenzione, una detrazione forfettaria del 15% sull'imponibile, se il canone è libero, e del 40,5% se è il canone concordato. La cedolare secca del 20%, che sarà operativa col 2011, consiste invece in un'imposta fissa, su base volontaria, con bassa aliquota in luogo dell'Irpef, la cui gestione e il cui gettito saranno devoluti ai Comuni, in cambio dei tagli che subiranno con la manovra finanziaria. La cedolare assorbita anche le imposte dovute per la registrazione del contratto (2% da dividere tra conduttore e locatore) nonché l'imposta annuale, e potrà essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Il Presidente Confederale ha chiarito in un'intervista alcuni punti fondamentali del provvedimento e affrontato altri aspetti dell'attuale momento che interessano il settore immobiliare.

D. Quali vantaggi si avranno per il proprietario di casa che decide di affittare?

Innanzitutto vi sarà una semplificazione della tassazione: rispetto al sistema attuale - di imposizione Irpef con aliquote diverse a seconda del reddito e di compresenza di altri tributi come le addizionali Irpef, l'imposta di registro e l'imposta di bollo - nel nuovo regime il canone di locazione sarà tassato al 20% e l'imposta sostitutiva dovrebbe assorbire sia le addizionali Irpef sia l'imposta di bollo e l'imposta di registro (quest'ultima - in base all'ultimo testo diffuso - inizialmente solo per i contratti agevolati). Inoltre, vi sarà una riduzione del carico fiscale per la maggior parte dei cittadini (gli altri potranno continuare ad applli-

care il tradizionale sistema di tassazione). Attualmente, se alle imposte appena citate si aggiunge l'Ici, si arriva a una tassazione che può sfiorare il 60%. Con la cedolare secca, la tassazione si ridurrà in misura importante, nonostante la base imponibile sia in questo caso costituita dall'intero canone di locazione, senza alcuna riduzione (riduzione che è attualmente del 15% per i contratti liberi e del 40,5% per quelli agevolati). La tassazione dell'investimento immobiliare comincerà quindi ad avvicinarsi a quella, ben più favorevole, degli investimenti finanziari, fissata al 12,50%, con ciò attenuando una iniquità che caratterizza da tempo il nostro sistema tributario.

D. Con il varo della cedolare secca tornerà a respirare il mercato delle locazioni?

Non solo. Si tratta di una misura che produrrà effetti benefici al mercato immobiliare nel suo complesso. Solo attraverso la cedolare secca - dando, cioè, un minimo di redditività alla locazione - si può avere la speranza di vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione - come non fanno più da troppo tempo - una forma di investimento appetibile. Con tutte le conseguenze "virtuose" che ne derivano in termini di ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, di calmieramento dei canoni, di mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, di minore pressione sul mercato della compravendita ecc. Senza considerare i lavori edili che si rimetterebbero in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiaramente antieconomiche - anzi, in perdita secca - nella situazione di tassazione odierna). La Confedilizia ha per questo fortemente voluto la cedolare, ottenendone anzitutto l'inserimento nei programmi elettorali dei maggiori partiti, sia di maggioranza che di opposizione. Ora, è arrivata.

D. E il fenomeno dell'emersione del nero? Il provvedimento del Governo è finalizzato anche a questo.

Si tratta di un obiettivo realistico. Costituisce una regola generale dell'economia quella in virtù della quale l'incentivo ad evadere (e a rischiare, quindi, le relative sanzioni) diminuisce con il diminuire del livello di tassazione. E' quindi verosimile ritenere che la riduzione della tassazione sugli immobili loca-

ti - unita alle nuove, pesantissime sanzioni introdotte - consentirà di recuperare a tassazione quella fetta di base imponibile che attualmente si sottrae al Fisco. Questo consentirà - unitamente all'immissione nel mercato delle locazioni di nuovi immobili - di considerare con minore preoccupazione il calo di gettito che l'abbassamento dell'aliquota produce in termini puramente matematici.

D. C'è chi dice che i benefici si concentreranno però solo sui proprietari che godono di redditi medio-alti, penalizzando una larga platea di affittuari. Come risponde?

Per definizione, un'imposta proporzionale, rispetto a un'imposta progressiva, consente ai titolari di redditi più alti di ricevere un trattamento fiscale migliore. Questo, però, non ha nulla a che vedere con la situazione degli inquilini. Quello che va detto, piuttosto, è che l'introduzione della cedolare secca costituirà un formidabile strumento per avviare quel rilancio della locazione di cui il nostro Paese ha da tempo bisogno. E ciò porterà benefici sia ai proprietari sia a coloro che sono alla ricerca di una abitazione. La riduzione e la semplificazione della tassazione determineranno infatti un ampliamento dell'offerta di immobili in locazione, che potrà condurre in tempi ragionevoli anche a un calmieramento dei canoni.

D. Nel settore immobiliare, tuttavia, ci sono altri problemi aperti. Tipo quello del catasto con l'impegno del Governo a non lasciare ai Comuni la determinazione dell'estimo dei singoli immobili. E' anche questa una vostra battaglia, non è vero?

Si tratta di un fronte sempre aperto, che la Confedilizia continuerà a presidiare, dopo le vittorie ottenute al Tar. La nostra posizione è chiara. La Confedilizia non è - e non è mai stata - contraria all'attribuzione ai Comuni di funzioni catastali che non incidano 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. E continuerà a contrastare qualsiasi ipotesi di questo tipo.

D. E che dire del libretto casa e della certificazione energetica?

Si tratta delle diverse forme con le quali si presenta un unico fenomeno: quello che la Confedilizia definisce "buroindotto", lavoro indotto dalla burocrazia, dalle leggi. E stimolato, il più delle volte, dalle diverse categorie interessate. Attorno alla casa si agitano in tanti, e in più settori, con uno scopo preciso: caricare i proprietari di oneri e balzelli, allo scopo di fornire occasioni di lavoro burocratico (e quindi superfluo) a questa o quella categoria di professionisti, di tecnici, di operatori. Ecco allora la lotta incessante condotta dalla Confedilizia contro l'introduzione del libretto casa, a favore della quale s'impegnano Regioni e Comuni dietro spinta di uno spettro amplissimo di professionisti interessati a lucrare su inutili prestazioni. Ci sono volute le sentenze più varie della giustizia, amministrativa e costituzionale - tutte ottenute dalla Confedilizia - per placare un po' la furia dei riformatori. L'introduzione della certificazione energetica, poi, ha recato con sé nuovi compiti cartacei per i proprietari, con relativi oneri, e con uno sfoggio - da parte delle Regioni ansiose di dimostrare la propria possibilità d'incidere legislativamente - di disposizioni cervelotiche, contraddittorie, ingarbugliate, più volte modificate. Mentre all'orizzonte si annuncia pure la certificazione ambientale, e parallelamente si vorrebbe legiferare in tema di certificazione acustica. La Confedilizia rimane vigile e ferma nella sua indefettibile opera di difesa della proprietà: non cerca business, neppure associativi, attraverso (inutili) adempimenti buroindotti imposti ai proprietari. Ha la forza per farlo. La moralità e i valori che la ispirano, le impongono di farlo.

Tassazione e lavoro

Un'elevata imposizione fiscale scoraggia l'impegno lavorativo. Perché fare straordinari se il governo si prenderà la metà dei guadagni? Perché investire in un'opportunità d'affari rischiosa, quando il governo promette di togliere la metà dei profitti, lasciando l'onere delle perdite? In tutti questi modi, le tasse riducono lo sforzo produttivo rivolto a servire i bisogni umani.

David Boaz

Insufficiente erogazione di calore e rifiuto del condomino di partecipare alle spese di riscaldamento

E' legittimo il comportamento di un condomino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuti di contribuire alle spese di riscaldamento?

Secondo la giurisprudenza, la risposta è negativa. La Cassazione, a sezioni unite, ha precisato, infatti, che l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno "per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore" né, quest'ultima circostanza, "può giustificare un esonero dal contributo". Ciò, in ragione del fatto - hanno puntualizzato ancora i giudici - che "il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio" (sent. n. 10492 del 26.11.'96).

Dello stesso avviso è anche la dottrina, la quale ha evidenziato che la strada da intraprendere, per il condomino che lamenti una scarsa erogazione di calore, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma è, invece, quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema, e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione (cfr. AA. VV. *Il trattato del condominio*, 2008).

Orientamento comune, infine, è stato espresso da giudici ed interpreti anche sul fatto che l'interezzato - nell'ipotesi di colpevole omissione del condominio nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto - possa richiedere il risarcimento dei danni. In particolare la Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo, peraltro, che la relativa liquidazione debba avvenire, da un lato, tenendo conto dei "contributi pagati" a titolo di riscaldamento e, dall'altro lato, delle eventuali "spese affrontate per supplire" alla "carente erogazione del servizio centralizzato" (cfr., *ex multis*, sent. n. 12596 del 28.8.'02, e più recentemente, in senso sostanzialmente conforme, sent. n. 12956 del 31.5.'06).

Capacità giuridica non è personalità giuridica

In alcuni disegni e proposte di legge si propone di attribuire la capacità giuridica al condominio in relazione a determinati atti. Si pensi al disegno di legge Pastore che attribuisce al condominio la "capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge". Oppure alla proposta di legge Duilio di analogo tenore. O, ancora, al disegno di legge Legnini che riconosce all'assemblea condominiale la possibilità di deliberare "l'attribuzione al condominio della capacità giuridica" anche in tal caso per gli atti riguardanti le parti comuni dell'edificio oltre che per altri espressamente previsti dalla legge.

Tra gli speciosi argomenti di alcuni contrari a questa innovazione vi è quello secondo cui si vorrebbe fare del condominio una società di capitali. E' un errore grossolano, che confonde la capacità giuridica con la personalità giuridica. 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. Poter essere, cioè, un soggetto giuridico come avviene, del resto, per le associazioni e gli enti di fatto che, peraltro, sono caratterizzati da un'autonomia patrimoniale imperfetta.

Imputazione dei contributi condominiali in caso di compravendita, nuova pronuncia della Cassazione

"In caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea"; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano "alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune", tenuto al relativo pagamento - sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti - è chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato; al momento, cioè, del "compimento effettivo dell'attività gestionale".

E' quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 24654 del 3.12.'10, cercando così di trovare una soluzione di compromesso fra i due opposti indirizzi che la giurisprudenza ha espresso circa la questione dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali (e, quindi, del soggetto tenuto - condomino alienante o acquirente - nell'ipotesi di compravendita: cfr. *Cn* genn. '09).

Il ragionamento su cui i Supremi giudici basano la loro tesi è, in sostanza, il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere "costitutivo", in quanto ha ad oggetto interventi che "debbono essere preventivamente" determinati dall'assemblea "nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono"; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore "dichiarativo", giacché riguarda spese "necessarie", riconducibili all'"esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore". Logica conseguenza di tutto questo è - sempre secondo i giudici - che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla "volontà" assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differenziale individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della "diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire".

L'Ici uscita dalla porta rientra dalla finestra

■ Ricordo quando l'on. Berlusconi alla fine della campagna elettorale, definendo l'Ici come una tassa ingiusta ne promise l'abolizione per tutte le prime case. In barba alla promessa si decise poi, per dare un «contentino» ai Comuni, di escludere dal beneficio alcune categorie di immobili e di mantenere l'imposta come una sorta di tassa sul lusso.

Anche questo obiettivo è stato mancato. Tutti sanno che tanti A/1 non hanno i requisiti per essere classificati di lusso e che tra questi e gli A/2 molto spesso non c'è differenza e l'appartenenza all'una piuttosto che all'altra categoria risulta fortuita. Molti A/2 infatti, hanno caratteristiche identiche o persino di maggior pregio rispetto agli A/1 senza contare case d'epoca di grande metratura, site in zone prestigiose considerate di «civile abitazione» magari per la presenza di un solo ascensore. Oltre a pagare un onere che altri nella stessa situazione non pagano, saremo penalizzati in caso di vendita? Mi chiedo se un'imposta - già riconosciuta ingiusta - non possa adesso essere definita illegittima non basandosi né sul reddito del contribuente né sul valore dell'oggetto tassato e comportando un'immotivata disparità di trattamento tra i cittadini.

S. V.

da *La Stampa*, 15.12.'10



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

Le lampadine a basso consumo

Come ha scritto un lettore sul *Corriere* del 27 novembre, è vero che le lampadine a basso consumo, imposte dall'Unione Europea, sono costosissime e presentano problemi di smaltimento. Ma non solo. Si reclamizza che durino 8 o 10 volte quelle vecchie. Così io ho inondato la casa di lampade ad alto rendimento (per quelli che le vendono). Non ne è mai durata una più di due anni. In cantina ne ho ancora un paio di quelle vecchie. Stanno lì da decenni e sono sempre le stesse che c'erano già quando avevo preso la casa. Può darsi che qualcuno ci stia truffando?

Angiolo Pontenani
angiolo.pontenani@libero.it

da *Corriere della Sera*, 29.11.'10

Lo scadenziario 2011 del propri

17 Gennaio 2011 - Lunedì Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2010, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Gennaio 2011 - Giovedì Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2010 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

31 Gennaio 2011 - Lunedì Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro).

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

16 Febbraio 2011 - Mercoledì Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2010.

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2011, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2010 e all'anticipo 2011.

Versamento saldo imposta sostitutiva rivalutazione Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nel 2010.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2011 a seguito delle operazio-

ni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2011 - Lunedì Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2010 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2011 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2010.

31 Marzo 2011 - Giovedì Regolarizzazione "case fantasma"

Ultimo giorno per la presentazione, ai fini fiscali, da parte dei titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto individuati secondo le procedure previste dalla legge (c.d. "case fantasma"), della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

Regolarizzazione interventi non dichiarati in Catasto

Ultimo giorno per la presentazione, ai fini fiscali, da parte dei titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno per la presentazione della comunicazione (per via telematica) all'Agenzia delle entrate, al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55%, delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica avviati nel corso

del 2010 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

18 Aprile 2011 - lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile - Sabato Irpef - Presentazione

Mod. 730 al sostituto d'imposta
Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2011 (redditi 2010) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

2 Maggio 2011 - Lunedì Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Maggio 2011 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2011 - Martedì Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2011 (redditi 2010) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

16 Giugno 2011 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Ici - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta comunale sugli immobili per il 2011, pari al 50% dell'Ici calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2010. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2011.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2010 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2010 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2011.

30 Giugno 2011 - Giovedì Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2011 (redditi 2010) tramite gli uffici postali.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino la dichiarazione dei redditi in forma cartacea - della dichiarazione Ici per il 2010.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presenta-

etario di casa e del condominio

zione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2010 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

18 Luglio 2011 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Agosto 2011 - Lunedì Trasmissione dichiarazione sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2010.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2010 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Agosto 2011 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2011 - venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2011 - Venerdì Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2011 (redditi 2010).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2010.

17 Ottobre 2011 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipen-

enti sulle competenze di settembre 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2011 - Lunedì Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Novembre 2011 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2011 - Mercoledì Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2011 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

16 Dicembre 2011 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2011.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di no-

vembre 2011 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2011 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturata nell'anno 2011.

Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2011 (imposta totale dovuta per il 2011 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

IMPOSTA DI REGISTRO

Inuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

“Gli immobili in Italia” 2010

È stata presentata l'edizione 2010 del volume “Gli immobili in Italia”, curato dal Dipartimento delle finanze e dall'Agenzia del territorio e finalizzato a identificare, sul piano statistico, la distribuzione delle unità abitative in base alle categorie catastali ed alle dichiarazioni fiscali.

Ecco alcuni dati di interesse.

Per quanto concerne gli utilizzi degli immobili, rilevati attraverso l'analisi delle dichiarazioni dei redditi, il volume rileva che il patrimonio immobiliare, in termini di numero di unità, è per l'87% di proprietà di persone fisiche e, per il restante 13%, di proprietà di enti, società, ecc.

Per le persone fisiche, il quadro degli utilizzi degli immobili di proprietà è risultato il seguente: il 36% degli immobili sono abitazioni principali ed il 25% sono pertinenze di abitazioni principali; sono circa il 10% gli immobili locati e altrettanto gli immobili a disposizione; il 14,6% sono dichiarati per altri utilizzi. In quest'ultima voce residua rientrano: casi di trascurabile entità come l'utilizzo promiscuo dell'abitazione principale ed immobili di società semplici o di società equiparate che producono redditi da fabbricati; il caso residuo utilizzato nella dichiarazione dei redditi delle persone fisiche qualora “l'immobile non rientra in nessuno dei casi precedenti”.

In ordine alla dimensione dell'abitazione, è stata riscontrata una notevole diversità tra il complesso delle abitazioni e le abitazioni principali. La media nazionale con riferimento a tutte le abitazioni, di proprietà di persone fisiche e non, mostra l'esistenza di circa 7 vani per famiglia, con scarse differenze tra Nord, Centro e Sud. Il numero di vani per famiglia relativamente alle sole abitazioni principali si riduce a 4,5, con qualche diversità di decimale tra le diverse aree territoriali (4,5 al Centro e 4,1 al Sud).

CONSORZI DI BONIFICA

Veneto: reintrodotta il contributo per immobili serviti da fognatura

La legge regionale del Veneto n. 12/09, all'art. 37, dispone: “Gli immobili urbani serviti da pubblica fognatura non sono assoggettati al contributo di bonifica per lo scolo delle relative acque.” Non ci sarebbe nemmeno bisogno di una specifica disposizione regionale, posto che la legge quadro sulla bonifica (r.d. n. 215/33), come costantemente interpretata dalla giurisprudenza (partendo dalla Cassazione a Sezioni Unite), pone tale contributo di scolo a carico dell'ente che gestisce il servizio di pubblica fognatura. A seguito di pressioni dei Consorzi di bonifica veneti, la maggioranza regionale ha però adottato una legge (n. 25/10) che sospende fino al 31.12.10 tale esenzione. Fanno eccezione gli immobili urbani serviti da pubblica fognatura colpiti dall'alluvione del novembre 2010, per i quali vige l'esenzione per l'anno 2010.

Steward, il decreto sicurezza amplia compiti e forme di tutela

Degli “steward” – nell'accezione di “assistenti di stadio” di cui al decreto del Ministro dell'interno 8.8.'07 – dei loro compiti e delle tutele che l'ordinamento riconosce loro abbiamo già trattato (cfr. Cn nov. '10).

Ora segnaliamo che il d.l. n. 187/10 (c.d. decreto sicurezza), così come convertito in legge, ha stabilito che a questi soggetti possano “essere affidati, in aggiunta ai compiti” che già svolgono, “altri servizi” (da definirsi con un successivo decreto attuativo), “ausiliari dell'attività di polizia, relativi ai controlli nell'ambito dell'impianto sportivo, per il cui espletamento non è richiesto l'esercizio di pubbliche potestà o l'impiego operativo di appartenenti alle Forze di polizia”.

Lo stesso provvedimento estende agli steward anche le forme di tutela previste per i pubblici ufficiali in servizio di ordine pubblico che, in occasione di manifestazioni sportive, riportino lesioni personali gravi o gravissime.

Il prof. Amato va alla guerra

È deleterio aggredire i patrimoni privati per ridurre il debito statale

Giuliano Amato si è messo l'elmetto e va alla guerra, come se solo in emergenza fosse possibile adottare interventi strutturali. Così di fronte al debito pubblico italiano, certo un onere per le future generazioni, l'ex premier ed ex ministro dimentica che esso può essere ridotto tagliando le spese e stimolando la crescita del pil con una politica pubblica favorevole al mercato, e si concentra su una ricetta che è la solita imposta straordinaria sul patrimonio, che ammannisce in una salsa nuova, quella della riduzione di un terzo del debito pubblico pro capite degli italiani, che è di 30 mila euro, da addossare a un terzo degli italiani, che dunque avrebbero sulle proprie spalle 30 mila euro ciascuno da versare in un anno o due. Questo prelievo sarebbe di 600 miliardi; ripartito su un biennio, ciò comporterebbe un'imposta an-

nua pari a 8 punti di pil. Il bilancio del 2011, anziché avere un saldo passivo del 4 per cento del pil, avrebbe un avanzo pari a circa 14 punti percentuali di pil, e di poco maggiore nel 2012. È impossibile però che un tale surplus di bilancio non provochi una deflazione, che riduce il pil di un ammontare superiore. L'economia keynesiana basata sul deficit spending ha effetti perversi. Ma anche il suo opposto, cioè una fiscalità invasiva a carico dei patrimoni, quindi dei risparmi, ha effetti perversi, perché turba il gioco del mercato, chiedendo ai contribuenti pagamenti globali superiori ai benefici delle spese pubbliche.

Amato sembra aver dimenticato la dottrina del riformismo, un passo alla volta, l'ingegneria sociale “piecemeal”, a spizzichi e bocconi, come suggeriva Karl Popper.

da *IL FOGLIO*, 25.12.'10



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Riscaldamento, così l'Iva sugli impianti centralizzati

Con la risoluzione n. 108/E del 15.10.'10, l'Agenzia delle entrate ha chiarito le modalità di applicazione dell'Iva in caso di somministrazione di gas metano attraverso impianti di tipo centralizzato. La risoluzione precisa, in particolare, che il limite di 480 metri cubi annui per fruire dell'aliquota Iva agevolata del 10% si riferisce alle singole utenze di ogni unità abitativa che fa parte di immobili con impianti centralizzati. Di conseguenza, la soglia massima si moltiplica per il numero degli appartamenti allacciati all'impianto centralizzato, a patto che il gas serva per usi civili (sia per riscaldamento sia per acqua calda). L'Agenzia ha precisato, poi, che il principio sopra espresso deve essere applicato in modo da escludere, all'origine, la possibile duplicazione del beneficio fiscale, pena la violazione della disciplina comunitaria di riferimento. A tal fine - hanno aggiunto le Entrate - nel numero delle unità immobiliari allacciate all'impianto centralizzato, da moltiplicare per il limite di 480 metri cubi, non rientrano quelle unità immobiliari dotate di un impianto autonomo per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata.

Conseguenza della nuova interpretazione è - secondo la stessa Agenzia delle entrate - che gli utenti del servizio potranno chiedere, in caso di applicazione in passato dell'aliquota del 20%, la restituzione dell'importo corrispondente alla maggiore Iva ad essi addebitata direttamente alla società che eroga il gas metano. In caso di impianto centralizzato in condominio, si ritiene che l'istruzione della pratica debba essere effettuata da parte dell'amministratore. Per gli impianti centralizzati utilizzati nell'ambito di immobili in comunione, si ritiene invece che l'istanza di rimborso possa essere presentata da uno solo dei partecipanti alla comunione. Ai fini dei rimborsi, è opportuno procedere immediatamente, anche per evitare dimenticanze.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 24.12.'10

Morte di un operaio durante i lavori in un'abitazione, la Cassazione si pronuncia sulla responsabilità del proprietario

La Cassazione penale, con sentenza n. 42465 dell'1.1.'10, ha respinto il ricorso di un proprietario di un appartamento che, tanto in primo quanto in secondo grado, era stato condannato per omicidio colposo a seguito del decesso di un operaio precipitato da un'altezza di oltre tre metri mentre svolgeva – "in assenza di qualsiasi cautela atta a scongiurare i rischi di caduta dall'alto" – alcuni lavori edili nell'abitazione del proprietario stesso.

Nel caso di specie, la vittima stava eseguendo tali lavori al di fuori della sua normale attività di lavoratore dipendente presso una ditta, fornendo una prestazione "accertata come autonoma" (dice testualmente la sentenza), privo, in particolare, di cinture di sicurezza e casco.

Nel motivare la loro decisione i Supremi giudici hanno osservato, in particolare, come sia "errata la tesi in diritto secondo la quale in caso di prestazione autonoma (d'opera) il lavoratore autonomo sia comunque l'unico responsabile della sua sicurezza". Ciò, in sostanza, per tre ordini di motivi: anzitutto, per "la unitaria tutela del diritto alla salute indivisibilmente operata", fra l'altro, dalla Costituzione, all'art. 32, e dal Codice civile, all'art. 2087 (in tema tutela della condizioni di lavoro); in secondo luogo, per il progressivo ampliamento del "campo di applicazione delle norme antinfortunistiche anche oltre la organizzazione di impresa"; infine, per quanto previsto dalla legislazione in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, che "appresta protezione" per tutta una serie di casi "certamente" eccedenti la sola ipotesi "di lavoro subordinato".

Nella sentenza si sottolinea anche l'evidente nesso di causalità tra la morte del lavoratore e le concrete condizioni in cui questo operava; morte che quindi si sarebbe potuta evitare ove il "proprietario committente" avesse approntato – come avrebbe dovuto, secondo i giudici, alla luce delle considerazioni sopra svolte – quei "presidi anticaduta" che lavorazioni che si svolgono ad altezze elevate necessariamente richiedono.

Libertarismo e innovazione

Una società creata su una struttura libertaria è la più dinamica e innovativa che si sia mai vista sulla terra, come testimoniano gli avanzamenti senza precedenti nella scienza, nella tecnologia e nella qualità della vita dalla rivoluzione liberale di fine Settecento. Una società libertaria è contraddistinta da benevolenza diffusa, intrapresa come risultato di una benevolenza personale, non lasciata alla coercizione dello Stato.

David Boaz

Idee stataliste ammuflite

Il libertarismo è una struttura dinamica e creativa per l'attività intellettuale. Oggi sono le idee stataliste ad apparire vecchie e stanche, mentre si assiste a un'esplosione di studi libertari in campi come l'economia, il diritto, la storia, la filosofia, la psicologia, il femminismo, lo sviluppo economico, i diritti civili, l'istruzione, l'ambiente, la teoria sociale, la bioetica, libertà civili, la politica estera, la tecnologia, l'era dell'informazione e altri ancora.

David Boaz

Spazio di non ingerenza

La protezione dei diritti individuali da parte del governo è vitale per creare uno spazio in cui la gente possa perseguire i propri interessi, associandosi volontariamente con gli altri. Quando il governo si espande oltre quel ruolo, tuttavia, si spinge nel regno della società civile. Così come il prestito governativo dissuade quello privato, l'attività governativa dissuade quella volontaria.

David Boaz

Condizionatori magnetici e addolcitori, come orientarsi tra i diversi sistemi per il trattamento anticalcare

Com'è noto, un'alta percentuale di calcare nell'acqua compromette la resa degli elettrodomestici e dell'impianto di riscaldamento. Per questo, sono ormai da tempo disponibili sul mercato apparecchi che hanno la funzione di filtrare il flusso idrico onde evitare che il calcare si depositi e causi incrostazioni.

Ciò che è utile sapere, dal punto di vista pratico, per chi intende installare un apparecchio del genere nel suo immobile è che il trattamento dell'acqua può essere realizzato chimicamente oppure con un metodo fisico. E ciascuno di questi sistemi ha i suoi vantaggi e i suoi svantaggi.

Per il trattamento fisico si utilizza un condizionatore magnetico: il calcare attraversandolo si cristallizza e viene così trascinato via con l'acqua senza avere la possibilità di depositarsi. È un apparecchio che non richiede particolare manutenzione e non impiega prodotti chimici e additivi. Può essere installato anche a monte del contatore, così da trattare tutta l'acqua che circola nell'immobile, ma funziona al meglio solo se la percentuale di calcare non è troppo concentrata.

Per il trattamento chimico gli apparecchi che in genere si utilizzano sono, invece, gli addolcitori con resine e gli addolcitori con polifosfati. I primi sono adatti in situazioni in cui le percentuali di calcare sono consistenti; possono trattare anch'essi, come i condizionatori magnetici, tutta l'acqua che alimenta un immobile, ma rispetto ai condizionatori hanno costi di gestione maggiori e richiedono molta più manutenzione. I secondi sono apparecchi economici e di facile installazione; non sono indicati però, a causa dei componenti chimici che impiegano, per l'acqua destinata all'alimentazione, sicché è bene collocarli immediatamente a monte delle tubazioni che portano, ad esempio, alla lavatrice o allo scaldabagno.

Di norma, per conoscere la percentuale di calcare presente nell'acqua – valore, che nelle grandi città può variare da zona a zona – è sufficiente contattare la propria azienda distributrice. Apposi kit sono comunque reperibili in negozi di idraulica o fai-da-te.

Si tenga presente infine che, ove ricorrano determinate condizioni, l'installazione di specifici dispositivi di trattamento anticalcare è – ai sensi del d.p.r. n. 59/09 – prevista come obbligatoria. Sul punto si rinvia a quanto riportato su *Confedilizia notizie* di maggio '09.

IN G.U.

Nuove regole costruttive per gli ascensori

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15.12.'10 il d.p.r. 5.10.'10, n. 214, ("Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per la parziale attuazione della Direttiva 2006/42/CE relativa alle macchine e che modifica la Direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori").

Attuazione del codice dei contratti pubblici

È stato pubblicato nel S.O. n. 270 alla Gazzetta Ufficiale n. 288 del 10.12.'10 il d.p.r. 5.10.'10, n. 207, recante "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 165, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»".

Esecuzione pene presso il domicilio

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 281 dell'1.12.'10 la l. 26.11.'10, n. 199, recante "Disposizioni relative all'esecuzione presso il domicilio delle pene detentive non superiori ad un anno".

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi

www.confedilizia.it

"Case per ferie" enti ecclesiastici, senza Ici

Gli immobili di enti ecclesiastici adibiti a "case per ferie" sono esenti da Ici, anche se gli ospiti versano agli organizzatori un corrispettivo, comunque non eccedente i costi di gestione.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale piemontese (sent. n° 75 della sua sezione n° 38, in data 11-11-'10).

CONFEDILIZIA
SEZIONE SICUREZZA BENI MOBILI

VUOI PROTEGGERE I TUOI BENI? CONFEDILIZIA È CON TE



vademecum CASA SICURA

Da sempre, con le nostre Associazioni territoriali assistiamo i proprietari di immobili. Ci preoccupiamo anche della loro sicurezza

ecco i consigli degli esperti per costruire il tuo personale **PROGETTO SICUREZZA**

CONFEDILIZIA ha sottoscritto una convenzione con il Git - Gruppo Italiano Telesicurezza - al fine di diffondere la cultura della sicurezza negli appartamenti, nelle case unifamiliari, nei condomini, negli edifici e nella proprietà privata in genere. CONFEDILIZIA e Git organizzano incontri rivolti ai proprietari e diretti alla diffusione di una corretta e pratica informazione sulla sicurezza degli immobili. Inoltre gli iscritti alle Associazioni territoriali della CONFEDILIZIA possono usufruire di riduzioni di prezzo per la consulenza e l'installazione delle apparecchiature di sicurezza e per le prestazioni professionali accessorie



scarica questo fac-simile dal sito www.confedilizia.it

Per saperne di più vai sul sito www.confedilizia.it e vedi "Sicurezza Beni Mobili" oppure contatta la tua Associazione territoriale

CONFEDILIZIA
Via Borgognona, 47 - 00187 Roma
Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - Fax 06.679.34.47

Attenzione a questi segni! Spesso le case prese di mira vengono contrassegnate con disegni che forniscono informazioni utili per un furto

Quando il furto sembra appetibile

- Abitazione di persona sola
- Ottima casa
- Buon obiettivo
- Casa ricca

Notizie utili per effettuare il furto

- Casa con gente generosa
- Casa ricca indifesa
- Casa abitata da persone sensibili
- Casa disponibile alla carità
- Ottima accoglienza se si parla di Dio
- Donna sola
- Cane in casa
- Cane nel cortile
- Casa non occupata
- Domenica
- Pomeriggio
- Mattina
- Notte

Furto non consigliabile

- Inutile insistere
- Comune pieno di carabinieri
- Casa controllata elettronicamente
- Comune da evitare
- Casa già visitata
- Niente di interessante
- Casa di rappresentante autorità
- Non si tocca casa amichevole
- Pericolo sempre abitata

Xprevenire furti, intrusioni e truffe da parte di terzi: evitate il più possibile di fornire informazioni su di voi e sui vostri spostamenti

- Assenze annunciate e abitudinarie**
Se vi assentate periodicamente, ad esempio ogni fine settimana, la vostra casa è maggiormente a rischio. Così come se avete l'abitudine di annunciare a molte persone orari e giorni della vostra assenza.
- Segreteria telefonica**
Se partite o vi assentate da casa, evitate di pubblicizzarlo attraverso il messaggio registrato. Meglio il classico: "Non possiamo rispondere. Lasciate un messaggio".
- Social network**
Se utilizzate un social network, quale Facebook, non date notizie delle vostre assenze.
- Corrispondenza, materiale pubblicitario e giornali**
Per evitare che si accumulino, segnalando la vostra assenza, chiedete al portiere, a un familiare o a un amico di ritirarli per voi. Una sentenza della magistratura permette di apporre un divieto di lasciare materiale pubblicitario anche sulla singola cassetta delle lettere.
- Tappetino di ingresso**
Sinceratevi che venga sempre rimesso al suo posto dopo le pulizie del pianerottolo, altrimenti può costituire un segnale utile ai ladri.
- Luce accesa e contatori**
I contatori della luce possono segnalare la vostra assenza. I più recenti sono dotati di due spie luminose che si accendono quando non c'è consumo di elettricità da più di 20 minuti. Se i vostri contatori non sono protetti in armadietti o locali chiusi agli estranei, potete adottare altri accorgimenti quando siete via, come lasciare accesa la spia di un televisore o, se potete, le luci interne o esterne. Attenzione ai falsi guasti degli impianti elettrico e telefonico, che possono essere procurati ad arte per consentire a finti tecnici, anche previa telefonata, di farsi aprire per truffarvi o derubarvi.
- Targhetta dell'amministratore**
L'accesso ai dati dell'amministratore attraverso una targhetta o un documento affissi in bacheca o in uno spazio comune può consentire a un malintenzionato di farsi aprire o chiedervi soldi.
- Chiavi di casa**
Non lasciate a portata di mano le chiavi di casa, per impedirne il calco.

Xproteggere il vostro immobile e gli oggetti che vi sono cari: aumentate le dotazioni di sicurezza

- Accorgimenti generali**
Le soluzioni più semplici possono essere le più efficaci: lasciate uno o più cani a difesa della casa; chiedete a parenti o amici di passare a controllare l'immobile quando non ci siete. Quando non potete dotarvi di sistemi più complessi o semplicemente il vostro allarme non funziona, usate l'ingegno: lasciate in casa una radiosveglia attiva che suoni di tanto in tanto, installate una luce a intermittenza, metteteci coperti o contenitori metallici dietro porte e finestre, collocate luci nelle zone più buie dell'immobile.
- Piante rampicanti, tubi di scarico e del gas**
Sono i nuovi nemici della sicurezza delle case. Infatti basta una corda da arrampicata e ladri acrobati possono utilizzarli per arrampicarsi anche fino ai piani più alti. Tenete finestre e persiane chiuse quanto più possibile.
- Interventi strutturali**
Migliorate la sicurezza del vostro immobile installando grate, tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, porte blindate, nuove serrature, lucchetti e catenacci, cassaforte murata, allarmi e telecamere. Per interventi come questi, la legge prevede detrazioni fiscali.
- Tecnologia intelligente**
Montate una webcam all'interno dell'appartamento, ad esempio nell'ingresso. Il sistema si avvia con una chiamata o un sms e la telecamera invierà le immagini direttamente sul telefonino o vi segnalerà con un mms o una email quando rileva un movimento o una variazione di temperatura, per la possibile apertura di una porta o di una finestra.
- Allarme e teleallarme**
Installate un buon sistema di allarme. Potete richiedere alla Questura un dispositivo ausiliario di collegamento con il pronto intervento. Fate controlli periodici di buon funzionamento dell'impianto: procurati allarmi dovuti a malfunzionamento o negligenza sono infatti passibili di denuncia.
- Vigilanza**
Stipulate un contratto con una società privata, pattuendo, per esempio, un servizio di teleallarme con intervento diretto di vigilanti.
- Comodato**
Se possedete oggetti molto rari e preziosi, potete proteggerli dandoli in prestito, con un contratto di comodato, a un museo o a una galleria.

Xreagire ad un furto e attenuarne le conseguenze: siate preparati ad ogni evenienza e passate subito all'azione

- Inventario e documenti delle opere d'arte**
Fate un elenco dei vostri oggetti di valore, corredandolo di scontrini e fatture, preziosi per ottenere risarcimenti assicurativi. Per ogni oggetto d'arte e d'antiquariato il Comando tutela patrimonio culturale dell'Arma dei Carabinieri suggerisce di redigere il "documento dell'opera d'arte" contenente la foto, una descrizione accurata ed eventuali autenticazioni.
- Polizza assicurativa ad hoc**
Stipulatela per garantirvi in caso di furto, leggendo con molta attenzione le clausole relative alle misure di sicurezza richieste (finestre blindate, sistema di allarme...) e alle modalità previste. Molte compagnie non risarciscono un furto senza scasso o avvenuto in parte per colpa del danneggiato (che ha dimenticato una finestra aperta o di cambiare la serratura dopo aver perso le chiavi).
- Denuncia tempestiva**
Fate subito denuncia presso Questura o Commissariato, Compagnia o Stazione dei Carabinieri, specificando l'elenco dei beni sottratti, consegnando gli eventuali documenti relativi alle opere d'arte. Anziani, malati e portatori di handicap possono richiedere al 113 l'assistenza di un agente a domicilio per la denuncia.
- Bacheca e banca dati**
Consultate sul sito internet della Polizia di Stato la bacheca della refertiva recuperata: per riavere i vostri beni dovete presentare copia della denuncia di sottrazione ed essere in grado di descriverli dettagliatamente. Consultate sul sito dell'Arma (www.carabinieri.it), nella sezione del Comando tutela patrimonio culturale, la banca dati delle opere d'arte rubate; per riavere gli oggetti sarà decisivo presentare i documenti relativi ai beni sottratti.
- Ponteggi condominiali**
Se il furto è stato agevolato dalla presenza di ponteggi, potete chiedere il risarcimento dei danni all'impresa appaltatrice che non abbia adottato le cautele idonee (mancanza di illuminazione e di strutture di sicurezza, mancata rimozione delle scale di collegamento ecc.). Può esserci responsabilità del condominio per aver scelto una ditta inidonea o per aver omesso di vigilare sull'osservanza delle misure di sicurezza (e quando la ditta sia per contratto un mero esecutore).

CONFEDILIZIA.EU

Corte europea dei diritti dell'uomo: dalle statistiche emerge la (brutta) foto italiana

L'ufficio statistico della Corte europea dei diritti dell'uomo ha pubblicato le ultime statistiche - aggiornate al 30.11.'10 - relative ai procedimenti promossi nel 2010 avanti la Corte stessa per violazione della Convenzione europea dei diritti dell'uomo (Cedu): il nostro Paese si trova al quinto posto con 10.100 ricorsi pendenti su un totale di 142.550. Al primo posto c'è la Russia (59.850 casi pendenti); seguono la Turchia (16.100), la Romania (11.950) e l'Ucraina (10.800).

Per avere una visione complessiva della situazione italiana, si possono leggere inoltre le statistiche relative agli anni passati: dal 1959 al 2009 le sentenze per l'Italia sono state 2.023, di cui 1.556 di condanna per almeno una violazione della Convenzione. Il diritto più violato è stato quello relativo ad una ragionevole durata del processo (1.095), seguito dalla violazione del diritto di proprietà (291) e del diritto ad un processo equo (229).

Per quanto concerne la violazione del diritto ad una ragionevole durata del processo, l'Italia ha un primato assoluto: è lo Stato che ha totalizzato più condanne della Corte europea. Per avere una fotografia completa del (brutto) rapporto che il nostro Paese ha con la Convenzione dei diritti dell'uomo si può visionare il materiale pubblicato sul sito della Confedilizia all'indirizzo www.confedilizia.eu.

Cassazione: è una violazione della privacy esporre i debiti dei condomini negli spazi comuni

“La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; pertanto - fermo il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile”.

Lo ha stabilito la Cassazione, con ordinanza n. 186 del 4.1.'11, allineandosi, così, a quanto già espresso in materia dal Garante per la protezione dei dati personali nel provvedimento del 18.5.'06 (cfr. *Cn* lug. '06).

La giungla delle leggi ambientali

Nello zelo verso la protezione ambientale, il governo federale ha creato una rete di regolamenti così fitta che conformarsi alla legge è praticamente impossibile.

David Boaz

CONSORZI DI BONIFICA

Emilia: nessuna competenza per le acque di prima pioggia

La Giunta regionale dell'Emilia-Romagna ha adottato (delibera n. 1085/'10) le linee guida che dovranno essere seguite dalle Province per i piani d'indirizzo contro l'inquinamento di acque di prima pioggia o di lavaggio delle aree esterne. Tanto in queste linee guida quanto nella precedente delibera (n. 286/'05; conteneva indirizzi per la gestione di tali acque) non compare traccia alcuna dei Consorzi di bonifica. All'evidenza, la pretesa competenza che talora i Consorzi medesimi si attribuiscono riguardo allo scolo delle acque di prima pioggia - per pretendere indebiti contributi - non trova corrispondenza (oltre che nella legislazione nazionale e nella giurisprudenza) nelle specifiche disposizioni perfino della Regione.

Case fantasma

Il governo sta cercando di far emergere le cosiddette "case fantasma" introducendo nuovi obblighi e formalità oltre che nuove sanzioni. Questo problema, tuttavia, potrebbe trovare soluzione con metodi già collaudati e in uso nelle regioni del Nord Est italiano annesse all'Italia nel 1918, e si chiama sistema tavolare. Con questo regime di pubblicità costitutiva, un bene immobile non può essere trasferito se non è ritualmente inserito in tutti i dettagli nei libri fondiari e la titolarità del diritto reale non si trasferisce senza un apposito decreto del giudice tavolare; viene gestito dalle regioni interessate, con costi sotto controllo e con estrema soddisfazione degli utenti, i quali vendono e acquistano solo e soltanto ciò che risulta dal libro fondiario, nulla più e nulla di meno. Chissà se tra le tante riforme annunziate, può trovare posto una molto più concreta e realizzabile come l'estensione progressiva del sistema di pubblicità tavolare, abolendo le conservatorie dei registri immobiliari?

Carlo del Torre

Presidente Confedilizia Gorizia

da 24 Ore, 16.6.'10

→ CONDOMINIO

Con troppi immigrati il valore delle case cala

Segnalo la situazione sempre più critica che stanno vivendo tanti cittadini italiani che hanno la sventura di trovarsi da un giorno all'altro il proprio condominio invaso da extracomunitari, sistemati in alloggi pagati dall'entità paraecclesiastica Caritas. Dopo avere constatato che questa se ne infischia delle lettere raccomandate inviate dall'amministratrice di condominio per chiedere chiarimenti, ho parlato di persona con un membro dell'associazione che stava mostrando uno dei loro alloggi agli ennesimi stranieri, stavolta indiani. Ho fatto notare che 4 appartamenti su 20 a loro uso penalizza esageratamente gli altri proprietari i quali, volendo vendere il proprio immobile, vedono impossibili acquirenti, una volta informati della situazione, defilarsi senza chiedere neppure il prezzo della casa! Il mio interlocutore, con l'arroganza di chi sa di avere le spalle coperte (sinistra? toghe?) ha risposto che la cosa non gli fa né caldo né freddo.

Marcello Marcelli
e-mail

da il Giornale, 26.6.'10

BELL'ITALIA

“Diamo sussidi a 13.000 immigrati. E incassa pure chi vive all'estero”

“Per avere la pensione sociale basta risiedere da abbastanza tempo in Italia. Anche solo sulla carta: tanto nessuno controlla. E molti tornano a casa loro”.

(il Giornale 18.11.'10)

“Napoli spende 8 milioni per i bus ma li lascia marcire in garage”

“I 31 mezzi ecologici sono costati 250mila euro ciascuno. Ora non ne funziona neanche uno. E il Comune deve comprarne altri”.

(il Giornale 14.11.'10)

Ignoranza dilagante

Al concorso per vigile urbano indetto dal Comune di Manfredonia, in provincia di Foggia, nessuno dei 1.564 candidati è risultato ammesso. Il motivo: neppure uno alla prova di cultura generale “ha raggiunto il punteggio minimo”. Per la maggior parte dei candidati, infatti, il Monte Cervino si trova “in Abruzzo” e il “gene-tliaco” è “una malattia rara”.

(il Giornale 20.11.'10)

IL BUON GIORNO
SI VEDE
DAL MATTONE



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

La riforma in partenza dal 2011 è una spinta all'investimento. Ecco quali variabili soppesare

La cedolare secca rilancia l'affitto

La locazione renderà circa il 3,5%: ben oltre i titoli di stato

Aquistare un appartamento e metterlo in locazione per puntare a un rendimento del 3,5%: un'operazione che protegge meglio durante le fasi di incertezza dell'economia. Chi ha comprato una casa due anni

RENDIMENTO A ROMA E MILANO

proteggono meglio durante le fasi di incertezza dell'economia. Chi ha comprato una casa due anni

da ItaliaOggi, 30.08.'10

Ora la Ue vuole tasse sue

La Commissione vuole aumentare le sue risorse finanziarie con nuove forme di imposizione, tra cui una vera e propria Iva europea

Il Giornale dei professionisti

La Commissione europea vuole introdurre nuove forme di tassazione, tra cui una nuova Iva europea

Forti tensioni fra San Marino e l'Italia

da ItaliaOggi, 20.10.'10

MA LA LIGURIA PAGA CONTRIBUTI DI BONIFICA IN ABBONDANZA ...

Nubifragio, la Liguria in ginocchio

Allagata l'A10 tra Genova e Savona. Chiusi l'aeroporto e l'Aurelia, bloccati i treni

GENOVA

Danni enormi

da La Stampa, 5.10.'10

Nei curricula c'è di tutto, dai corsi di ballo caraibico alla passione per la poesia

Quando la Gazzetta Ufficiale sembra una lavandaia pettegola

DI CESARE MAFFI

Qualche giorno fa la Gazzetta Ufficiale ha pubblicato cinque decreti del presidente della Repubblica: conferma di Antonio Marzano a presidente del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro; nomina di quattro e otto esperti dello stesso Cnel; nomina di novantasette e dieci rappresentanti di categorie e associazioni, sempre nel Cnel. Per ciascun decreto: poche righe, nessun allegato. Immaginiamo che cosa sarebbe successo se, con i decreti, fossero stati pubblicati pure i curricula dei centoventi consiglieri del Cnel. Decine e decine di pagine della Gazzetta sarebbero state sprecate. Ebbene, quel che non si fa per il Cnel, organo costituzionale, il ministero del Lavoro e delle politiche sociali lo fa per le «consigliere di parità effettive e supplenti» delle province. Prendiamo, come esempio, il supplemento ordinario n. 208 alla Gazzetta Ufficiale

n. 200 di quest'anno. Si tratta della bellezza di un'ottantina di pagine interamente ricolme dei decreti ministeriali per nominare sei, diciannove, consigliere di parità, ciascuna con relativa supplente. Ogni decreto è abbastanza contenuto nei vari «visto, considerato, ritenuto» iniziali (sette capoversi in tutto), riporta un breve dispositivo di nomina e presenta, invece, pagine su pagine per inverosimili curricula delle signore nominate consigliere. Non sfugge un solo convegno in cui l'avvocata tale o la dottoressa talaltra abbiano preso parte, una sola docenza di un paio d'ore, un solo incarico ricoperto in un circolo privato, una sola attività ludica. Si può spaziare da «sta frequentando la scuola di ballo Isola cubana di Crespiano - corso base balli caraibici» a «da ditte scrive poesie e brevi romanzi», dall'inserimento nel libro «Le protagoniste» alla «partecipazione mercatino Croce rossa». C'è perfino chi comunica che «un

tempo amava dipingere». Non allegando, però, titoli di propri quadri, la consigliera ha consentito di risparmiare un po' di righe nella stampa della Gazzetta. I ministri Roberto Calderoli e Renato Brunetta, benemeriti per l'impegno profuso per semplificare la burocrazia, potrebbero avvertire il collega Maurizio Sacconi perché elimini dalla Gazzetta l'ostensione del curriculum vitae, così della consigliera effettiva di parità come della consigliera supplente. Anzi, i decreti potrebbero essere pubblicati semplicemente per estratto, con omissione delle premesse. Discorso simile riguarda i riconoscimenti di titoli esteri ai fini dell'esercizio in Italia di una professione. Anche in questo caso le lunghissime premesse servono solo a intasare pagine su pagine del giornale ufficiale della Repubblica, senza alcuna concreta motivazione. O forse no, perché la lettura di queste minuziose premesse consente di scoprire fenomeni burocratici in-

vero esilaranti. Un solo esempio. Sulla G.U. n.141 si legge, fra l'altro, il decreto del ministero dello Sviluppo economico 27 maggio 2010, che riconosce al cittadino italiano G. A. «l'attestato di qualifica professionale nell'esercizio della qualifica di parrucchiere, NVQ livello 5, rilasciato dall'Hairdressing and Beauty Industry Authority - HABIA (Gran Bretagna), conseguito presso il Centro Hair Do Top di Cuomo Nicola e C. S.n.c. in Napoli, affiliato ad A.E.S. Srl di Reggio Emilia». Ai fini del riconoscimento del «titolo di studio estero» è stato prima acquisito un «parere emesso dalla Conferenza di servizi» e poi «sentito il conforme parere della Confartigianato e della CNA-Benessere». Ecco: la benemerita semplificazione della Gazzetta rischia di cedere di fronte alla tentazione di conoscere meandri burocratici che la lettura di simili provvedimenti, viceversa, concede.

da ItaliaOggi, 5.10.'10

Il Garante del contribuente

È un organo collegiale istituito presso ogni Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate (e presso le analoghe strutture delle Province autonome di Trento e Bolzano).

Il Garante del contribuente opera in piena autonomia ed è composto da tre membri scelti fra altrettante categorie di soggetti particolarmente vicine ai problemi fiscali:

- magistrati, docenti universitari, notai (in questa categoria viene scelto il Presidente),
- dirigenti dell'Amministrazione finanziaria o alti ufficiali della Guardia di finanza, a riposo da almeno due anni;
- avvocati, commercialisti, ragionieri, anch'essi a riposo e indicati dai rispettivi ordini professionali.

Gli incarichi hanno durata quadriennale e possono essere rinnovati senza alcuna limitazione.

L'attività del Garante

Il Garante, anche sulla base di segnalazioni inoltrate per iscritto dal contribuente o da qualsiasi altro soggetto interessato:

- presenta richieste di documenti e chiarimenti agli uffici, i quali devono rispondere entro trenta giorni;
- rivolge raccomandazioni ai dirigenti degli uffici ai fini della tutela del contribuente e della migliore organizzazione dei servizi e li richiama al rispetto delle norme dello Statuto del contribuente o dei termini relativi ai rimborsi d'imposta;
- accede agli uffici stessi per controllare la loro agibilità al pubblico nonché la funzionalità dei servizi di informazione e assistenza;
- attiva l'autotutela;
- segnala norme o comportamenti suscettibili di produrre pregiudizio per i contribuenti;
- presenta una relazione semestrale al Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Come e quando rivolgersi al Garante

Al Garante si può rivolgere per iscritto (in carta libera) qualsiasi contribuente, inviando un'istanza contenente i propri dati anagrafici e il codice fiscale e segnalando eventuali disfunzioni, irregolarità, scorrettezze, prassi amministrative anomale o irragionevoli o qualsiasi altro comportamento suscettibile di pregiudicare il rapporto di fiducia tra i cittadini e l'Amministrazione finanziaria.

Il Garante, al termine dell'attività svolta a seguito della segnalazione, ne comunica l'esito alla Direzione regionale o al comando di zona della Guardia di finanza competente nonché agli organi di controllo, mettendone a conoscenza anche l'autore della segnalazione.

Annualmente il Garante deve presentare direttamente al Governo e al Parlamento una relazione sull'attività svolta per fornire utili notizie e dati sullo stato dei rapporti tra fisco e cittadini, al fine di tutelare e rispettare i diritti del contribuente nel campo della politica fiscale.

Gli indirizzi dei Garanti:

www.agenziaentrate.gov.it

Per telefono rivolgersi ai numeri

848.800.444

(servizio automatico)

06.96.66.89.07

(per contattare il call center tramite cellulare);

0039.06.96.66.89.33

(per telefonare dall'estero).

Italia senza memoria

Oggi purtroppo, proprio come la Francia e la Germania, l'Italia ha dimenticato molte delle lezioni dei suoi grandi liberali. Secondo il Rapporto annuale della libertà economica mondiale (www.freetheworld.com), l'Italia sarebbe solo al 49° posto, dietro a Perù e Giordania e subito prima di Zambia e Messico. Soffre, in particolare, di un governo dispendioso, di una pesante legislazione sul lavoro che scoraggia le assunzioni e del grave problema di ottenere una giustizia imparziale dai tribunali. Non deve sorprendere, perciò, il fatto che l'economia italiana abbia molto meno successo di quello che dovrebbe avere.

David Boaz

IL QUESITO

Il bed & breakfast in condominio

Il Bed and breakfast è un'espressione di origine inglese (traducibile come letto e colazione) ed indica una forma di alloggio ed accoglienza turistica informale. È praticato dalle famiglie che dispongono di una o più stanze per gli ospiti libere, con o senza bagno privato, ed include pernottamento e prima colazione.

Il B&B può rappresentare una fonte economica importante o un reddito integrativo per le famiglie, e comunque un'occasione di compagnia e conoscenza per persone sole o famiglie, felici di ospitare ed accogliere i viaggiatori.

I B&B in Italia sono regolati da una legge quadro nazionale (legge 135/2001) che definisce i principi fondamentali e gli strumenti della politica del turismo, rinviando poi a leggi regionali ed atti amministrativi per la concreta regolamentazione.

Caratteristica comune è che si tratta di attività a conduzione familiare, condotta cioè da privati all'interno della propria abitazione e dimora. Il numero massimo di stanze e posti letto varia a seconda della legge regionale; in genere c'è

un limite di 3 stanze e 6 posti letto, ma alcune regioni ne consentono di più. In talune province le Aziende Provinciali per il Turismo (APT) o apposite commissioni comunali classificano i B&B a seconda di caratteristiche e servizi offerti.

La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di un articolo della legge 15/2007 della Regione Lombardia che consentiva ai Comuni di richiedere (per l'inizio dell'attività di B&B) l'autorizzazione condominiale per l'esercizio di quest'attività, ritenuta non comportante un mutamento di destinazione d'uso e ritenendo che l'assemblea dei condòmini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condòmini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio (sent. 14.11.2008, n. 369).

**Ha collaborato
PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia**

da La Stampa, 29.11.'10

BELL'EUROPA

“All'Europa sprecona due sedi non bastano”

“La Ue accusata di spendere troppo per mantenere i suoi palazzi e spostare deputati e portaborse tra il Belgio e la Francia, sorprende tutti: si farà costruire un terzo edificio da un miliardo. E stavolta in Lussemburgo”.

(il Giornale 18.11.'10)

Gli sprechi dell'Ue/1

5.000 euro. Tanti sono i soldi stanziati dall'Ue per “Eurogolpo”, un fumetto tedesco nato “per promuovere la conoscenza dell'Unione tra i bimbi tedeschi”. 1.600.000 euro è la somma, invece, che sempre l'Ue ha destinato “alla corona svedese come ricompensa per le perdite subite da una proprietà del re”.

(il Giornale 18.11.'10)

Gli sprechi dell'Ue/2

“5,25 milioni di euro”. Questa è la cifra che il Parlamento europeo ha versato, nel 2009, ad una società di limousine per il trasporto dei parlamentari.

(il Giornale 18.11.'10)

L'attuale sistema tributario provinciale

N.	Tributi, canoni, compartecipazioni addizionali e devoluzioni di gettito	Normativa di riferimento
1	Imposta provinciale di trascrizione (Ipt)	art. 56 del Dlgs 15 dicembre 1997, n.446
2	Tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche delle province (Tosap)	artt. 38-57 del Dlgs 15 novembre 1993, n.504
3	Canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap)	art. 62 del Dlgs 15 dicembre 1999, n. 446; il Cosap, cui è stata riconosciuta natura patrimoniale dalla Corte costituzionale con la sentenza n.64 del 14 marzo 2008, può essere istituito in alternativa alla Tosap
4	Tributo per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente (Tefa)	art. 9 del Dlgs 30 dicembre 1992, n.504
5	Tassa per l'ammissione ai concorsi	art. 1 del Rd 21 ottobre 1923, n.2361
6	Diritti di segreteria	art. 40 della legge 8 giugno 1962, n.604
7	Addizionale provinciale all'accisa sull'energia elettrica	art. 6 del Dl 28 novembre 1988, n.511, convertito dalla legge 27 gennaio 1989, n. 20
8	Compartecipazione provinciale al gettito Irpef	art. 31, comma 8, della legge 27 dicembre 2002, n.289
9	Compartecipazione provinciale al gettito del tributo speciale per il deposito in discarica dei rifiuti solidi	art. 3, comma 27, della legge 28 dicembre 1995, n.549
10	Attribuzione del gettito RC auto	art. 60 del Dlgs 15 dicembre 1997, n.446

USA: i "contro" del partito repubblicano

Molti libertari americani si sono resi conto che il partito repubblicano ha promesso meno governo ma ha realizzato più governo: enorme crescita della spesa governativa, espansione dei diritti alle prestazioni gratuite, intrusioni nelle libertà personali, restrizioni delle libertà civili, espansione del potere presidenziale e una guerra non necessaria.

David Boaz

DIRITTO & ROVESCIO

Quando si parla di sprechi pubblici si parla degli enti locali meridionali. Ma non ci sono solo loro. I consiglieri regionali del Veneto, dopo solo cinque anni, si assicurano un assegno vitalizio di 2 mila euro al mese. Non solo vita natural durante, ma anche oltre. Grazie alla reversibilità, infatti, i benefici di tale pensione sono estesi anche ai conviventi. Con questo andazzo, la regione Veneto destina ben un sesto del suo bilancio consiliare per le 200 pensioni di ex consiglieri e relativi coniugi. La morale? Se non si disbosca la macchina pubblica, non c'è soluzione all'eccessiva pressione fiscale. I soldi degli altri, infatti, si stanziano sempre con molta disinvoltura.

La patrimoniale sugli immobili nel «Piano di riforma» per la Ue

Allarme di Confedilizia: nel Pnr le linee di riordino del sistema tributario spostano il prelievo dalle persone alle cose, e «la tassazione dai redditi personali alla proprietà e ai consumi»

Il decreto sul federalismo municipale rappresenta «un momento impor-

te, derivata da una steu-
ra compila-

da Finanza & Mercati, 17.12.'10

da ItaliaOggi, 17.2.'10

«Virtù borghesi»

Le «virtù borghesi» – lavoro, risparmio, sobrietà, prudenza, lealtà, fiducia in sé stessi e attenzione alla propria reputazione – si sono sviluppate e sono durate perché sono le virtù necessarie al progresso in un mondo in cui il cibo e un riparo devono essere prodotti e le persone sono responsabili del proprio prosperare. Il governo non può fare molto per instillare queste virtù nelle persone, ma può fare molto per minarle.

David Boaz

Libertarismo taumaturgico

Il libertarismo non persegue lo scopo di una società perfetta, ma di una migliore e più libera. Promette un mondo nel quale un numero maggiore di decisioni sarà preso nel modo giusto e dalla persona giusta: te stesso. Il risultato non sarà la fine di criminalità, povertà e disuguaglianza, ma una diminuzione, spesso consistente, di gran parte di queste cose..

David Boaz

ALLA SCOPERTA DI DOVE FINISCONO I NOSTRI SOLDI

Oneri generali del sistema elettrico

Oneri generali di sistema sono fissati per legge e vengono pagati da tutti i clienti finali del servizio elettrico. Sono destinati alla copertura di voci diverse:

- promozione della produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate (componente A5, pari a circa il 62% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo)
- finanziamento dei regimi tariffari speciali (componente A4, pari a circa l'8% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo)
- finanziamento delle attività di ricerca e sviluppo (componente A5 pari a circa il 2,1% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo)
- copertura dei costi già sostenuti dalle imprese e non recuperabili in seguito alla liberalizzazione del mercato elettrico (componente A6 pari a circa il 5% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo)
- copertura delle integrazioni tariffarie alle imprese elettriche minori (componente UC4 pari a al 2,8% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo)
- smantellamento delle centrali nucleari e misure di compensazione territoriale (componenti A2 e MCT, pari a circa il 22% del totale degli oneri di sistema per l'utente domestico tipo).

Gli oneri generali del sistema elettrico incidono per circa il 7% della spesa totale lorda di un cliente domestico medio.

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Debito, ecco perché la tassa di Amato è una fesseria

Con un prelievo straordinario di 30mila euro da applicare a un terzo delle famiglie, si taglierebbe il Pil del 38%: un modo per uccidere l'economia. Anche perché l'addizionale andrebbe a sommarsi a una pressione fiscale che già oggi è pari al 43%

Chi abita in un grande immobile ereditato che vale ufficialmente un milione di euro e magari ha una seconda casa, che ha comprato quando erano accessibili e che ora, sulla carta, forse vale altrettanto, è ricco? Dove troverebbe i soldi per i 90mila euro? Come si valutano i patrimoni, con i mercati che fluttuano? E quando ci fosse l'annuncio di questo tributo, siamo certi che non ci sarebbe una fuga di capi-

tali? Inoltre, come si stabilisce qual è il 33% più abbiente: solo in base al patrimonio o anche al reddito? Ebbene, 30mila euro per chi ne guadagna 300mila netti di imposte non sono un salasso enorme in un biennio, ma lo sono per chi ha una proprietà immobiliare che dà un reddito modesto. E poi, perché tutti al di sopra di una certa soglia di reddito o di reddito e patrimonio o di patrimonio dovrebbero dare

30mila euro, mentre sotto quella soglia il tributo sarebbe zero? Se non avessi timore di offendere una persona seria, come Giuliano Amato, che ha gestito molto bene la cosa pubblica, come ministro del Tesoro e come presidente del Consiglio, soprattutto quando gli si è dato ascolto, direi che questa «semplice proposta» è una «fesseria».

(dall'articolo di Francesco Forte pubblicato su *il Giornale* 23.12.'10)

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Obblighi condominiali e responsabilità

Le Sezioni unite della Cassazione hanno stabilito (sent. n. 9148/'08) che le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio fanno capo ai singoli condòmini, in proporzione alle quote millesimali dei singoli condòmini. Ma, a parte le critiche sollevate in dottrina, la sentenza è già stata formalmente contestata, per così dire, anche in sede giurisprudenziale. In particolare, la Corte d'appello di Roma (sent. n. 2729/'10, in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio e della quale abbiamo già riferito) ha spiegato che la sentenza delle Sezioni unite si basa su un argomento (le obbligazioni sono solidali se presentano il requisito dell'indivisibilità della prestazione comune) che non si rinviene nell'ordinamento giuridico.

Ebasta, al proposito, la semplice lettura degli artt. 1292 e 1294 del Codice civile.

Ma come regolarsi, allora, nella comune vita condominiale (che prosegue, intanto che i giudici innovano di colpo - come nel caso - orientamenti più che settantennali - e, poi, «litigano» ancora tra di loro)? Un aiuto concreto ci viene dalla Cassazione. Con sentenza n. 16920/'09 di una sua sezione semplice, ha stabilito - dopo l'accennata pronuncia delle Sezioni unite - che «la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi non esclude la validità dell'accordo transattivo stipulato con l'impresa esecutrice di opere di rifacimento dello stabile condominiale, in forza del quale quest'ultima si sia impegnata di eseguire even-

tuali pignoramenti esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapacità dei primi».

Sulla base di questa (importante, e pratica) decisione, deve anche ritenersi che i condòmini possano liberamente vincolarsi alla solidarietà. E per un accordo di questo genere - anche se per la sua validità non è necessario vi concorrano tutti indistintamente i partecipanti al condominio - l'unanimità non dovrebbe essere difficile da raggiungere, considerato che evita di dover sopportare i costi che la parziarietà comporta, sotto specie di aumenti di corrispettivi richiesti dagli appaltatori o di necessità di contrarre polizze fideiussorie.

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 4.12.'10



Sarti, cuochi, falegnami quei mestieri introvabili che i giovani snobbano

E alla fine un quarto delle offerte di impiego resta senza risposta

da *la Repubblica*, 24.10.'10



COMMA PROFONDO
GLOSSE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Decreto Legislativo 285/92

TEMPO DI ESODI ESTIVI
E DI MODIFICHE AL CODICE DELLA
STRADA (103 NEGLI ULTIMI 17 ANNI).
ATTENZIONE AI PUNTI SULLA
PATENTE SE ANDATE IN BICICLETTA

Mauro Meazza



Il Codice della strada sta al giurista come i successi di Mina alle cantanti: comunque la si pensi, tocca averli in repertorio. Specialmente d'estate, quando fioriscono i piano bar e le modifiche: poco tempo fa - per la terza volta in sei anni - le Camere hanno cambiato le regole per viaggiare proprio in prossimità delle transumanze d'agosto.

Secondo il nostro conto grossolano, siamo all'intervento numero 103, dal 1993 a oggi, contando il Parlamento e la Corte costituzionale. Spesso si tratta di revisioni massicce, tanto che i commi del decreto legislativo 285 del 30 aprile 1992 (il nome all'anagrafe del Codice) sono sicuramente tra i più instabili del diritto. E a parlamentari e giudici piace molto rivederli e interpretarli (come le hit di Mina, appunto).

Per questa volta prendiamo il caso del ciclista, che negli ultimi anni è diventato un bersaglio privilegiato. Avere la patente e andare in bici è un connubio ad alto rischio di infrazione, da quando esiste il comma 2 dell'articolo 219 bis, secondo il quale il conducente patentato subisce la decurtazione dei punti (o peggio) anche quando guida «un veicolo» per cui non è richiesta la patente di guida. Non sappiamo dirvi se si possa applicare a monopattini e skateboard, ma vi avvertiamo che i giudici hanno preso il comma sul serio: Trento, tra gli ultimi, ha sospeso la patente a un ciclista che guidava ubriaco e aveva provocato un incidente. Naturalmente, il cellulare è off limits. E poi, lo dice anche Mina: se telefonando...

da *IL*, settembre '10

CAPACITÀ GIURIDICA
PER I CONDOMINII
SIGNIFICA
TRASPARENZA
PER I CONDOMINII

IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA / CORRADO SFORZA FOGLIANI

66

«Tassare gli affitti al 20% conviene a tutti»

Cedolare secca

L'approvazione

è scontata, non pesa sul gettito

Ma va fatta ora

L'escamotage

Per rispettare le scadenze fiscali va stralciata dal federalismo

I benefici

Senza cumulo

tra redditi non

c'è l'aumento

dell'Irpef

I proprietari

Non è un regalo

ai ricchi, solo

il 7% prende più

di 75mila euro

Laura Verlicchi

■ Fari puntati sul mattone: sull'investimento più amato dagli italiani si allunga l'ombra della patrimoniale, più o meno straordinaria, mentre appare ancora lontano il debutto della nuova e più favorevole tassa sugli affitti, la cosiddetta cedolare secca. Il perché lo chiediamo a Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia.

Cominciamo dalla cedolare secca, che doveva partire dal primo gennaio: che fine ha fatto?

«In realtà, salvo incidenti parlamentari, la sua approvazione è scontata. Anche perché sono state superate le perplessità in merito alla copertura: come ha spiegato Fabrizia Pecorella, direttore generale delle Finanze, infatti, non ci saranno perdite di gettito fino al 2013, e nel 2014 il problema sarà superato grazie alla nuova imposta comunale prevista dal federalismo fiscale».

E come risponde a chi sostiene che sia un regalo ai ricchi?

«Non è vero, e lo dimostro proprio i dati forniti dalle Finanze. In realtà, l'87% dei

redditi da locazione riguarda contribuenti che si collocano tra 28mila e 55mila euro di reddito complessivo, direi quindi su un livello medio, non certo dei Paperoni: a superare i 75mila euro di reddito è solo il 7% dei proprietari di case in affitto».

Allora qual è il problema?

«In realtà, i problemi sono di natura politica. La commissione parlamentare per l'attuazione del Federalismo, presieduta dal senatore La Loggia, è praticamente paralizzata dalla sostanza-

le parità tra maggioranza e opposizione: anche se, in realtà, sulla cedolare secca sono d'accordo tutti, anzi proprio il finiano Baldassarri è tra i più decisi sostenitori».

E come si può superare l'impasse?

«C'è una sola strada, a nostro avviso, ed è quella che abbiamo suggerito al ministro Tremonti: chiedere cioè lo stralcio della tassazione sugli affitti dal provvedimento sul federalismo comunale».

Ma non siamo già fuori



ALL'ATTACCO Il presidente Corrado Sforza Fogliani [Blowup]

tempo massimo?

«Niente affatto. E vero che si era ipotizzato di approvare il provvedimento entro il 31 dicembre 2010, perché fosse operativo dal primo gennaio di quest'anno, ma in realtà non si tratta di una necessità: l'importante è che sia in vigore quando sarà il momento di pagare le imposte. Però non è il caso di perdere tempo. Anche perché chi affitta deve fare i suoi conti».

Auiamolo riassumendo i vantaggi della nuova tassa.

«In pratica, il proprietario che dà in affitto un'abitazione pagherà il 20% sui proventi del canone, indipendentemente dagli altri suoi redditi. Che altrimenti si sommano, facendo scattare un'aliquota Irpef più elevata».

Quindi conviene a tutti?

«Tranne qualche caso dei cosiddetti contratti concordati, quelli cioè stabiliti su base comunale da accordi tra Confedilizia e sindacati inquilini, perché hanno già delle agevolazioni. In ogni caso, si può anche decidere di applicare la cedolare secca solo ad alcuni degli immobili affittati, se è più conveniente».

E l'inquilino che cosa ci guadagna?

«Più possibilità di avere un contratto regolare, perché gli scopi di questo provvedimento sono due: rendere di nuovo redditizia la locazione e far emergere il nero. Ma ci guadagnerà anche lo Stato, che risparmierà sull'edilizia popolare: il patrimonio edilizio esistente è più che sufficiente per le necessità, e una volta che affittare sarà tornato conveniente si potrà anche risanare le dei centri storici ed evitare di sottrarre terreno al verde».

Ma se arriva la patrimoniale?

«Veramente, Silvio Berlusconi ha detto che è la sinistra a volerla istituire: e non dimentichiamo che già l'Ici è una patrimoniale, e in quanto tale un'imposta espropriativa, in quanto alla lunga equivale o supera il valore del bene. È vero però che circola a livello europeo una proposta di riforma, partita dall'ex ministro Ronchi, dove si parla di tassazione sulla proprietà: e su questo chiediamo al governo di fare chiarezza».

BELL'ITALIA

“L'Italia delle leggi inutili”

“Una patente europea per i pizzaioli, un albo per i consulenti filosofici” e un altro per i deejay, l’istituzione della figura professionale di “operatore shiatsu”, la “valorizzazione e promozione della «sfoglia emiliano-romagnola»” e la creazione dell’Ufficio del “Garante degli animali”. Sono solo alcune delle proposte di legge più stravaganti depositate in Parlamento. (Corriere della Sera 3.10.'10)

L'Italia degli sprechi/1

13.295 euro netti e 12.295 euro netti. Sono le buste paga mensili che percepiranno, a partire dal 1° gennaio 2011, rispettivamente senatori e deputati dopo il taglio agli stipendi previsto dalla manovra estiva. Ma “a stringere la cinghia (si fa per dire) dovranno essere anche ministri e sottosegretari non parlamentari”: dalla stessa data, infatti, il loro stipendio mensile, se dovesse essere confermata l’interpretazione secondo cui i tagli riguarderebbero solo la retribuzione base e non l’indennità, diverrebbe, per i primi, di 16.085 euro lordi; per i secondi, di 15.272 euro lordi.

(Il Sole 24Ore 4.10.'10)

L'Italia degli sprechi/2

25 milioni di euro. Tanto è costata la ristrutturazione di un immobile preso in affitto nel 2005 dal Senato (al canone annuo di 471mila euro) con lo scopo di realizzare nuovi uffici per cinquanta senatori nel pieno centro di Roma e che ad oggi, dopo sette anni, non è ancora pronto. Cosa manca? L’arredamento. Spesa prevista: un milione di euro. (La Repubblica 20.10.'10)

Comuni “musicisti” in Valtidone (Pc)

La previsione di spesa per la complessiva attività annuale dell’edizione 2010 “Val Tidone Musica”, manifestazione che si svolge nel Piacentino, è di ben 242.000 euro, così come risulta da una risposta del vice presidente della Provincia di Piacenza, datata 30.8.'10, ad un’interrogazione sull’argomento. La Provincia contribuisce per un importo di 21.000 euro (di cui 18.000 derivanti da trasferimenti regionali), ma quel che è peggio è che a finanziare questa manifestazione concorre anche uno svariato numero di Comuni, ben 11. E in particolare: Agazzano con 10.500 euro; Borgonovo con 3.000 euro; Calendasco con 3.000 euro; Castel S. Giovanni con 3.500 euro; Gragnano con 14.500 euro; Nibbiano con 4.000 euro; Pecorara con 9.500 euro; Pianello con 5.000 euro; Rottofreno con 3.000 euro; Sarmato con 15.500 euro; Ziano con 3.000 euro. Il tutto per una cifra complessiva di 74.500 euro. Altri 135.000 euro arrivano, poi, dalla Fondazione di Piacenza e Vigevano, mentre la Camera di Commercio di Piacenza e la Regione contribuiscono rispettivamente per 5.000 e 4.000 euro.

Consigli con denaro altrui

Ai libertari i consigli non danno fastidio, ma non crediamo sia giusto che il governo prenda con la forza il denaro delle nostre tasse e lo usi per dare consigli a ognuno di noi su come vivere.

David Boaz

CURIOSITÀ

Voglia di proprietà in Cina e divorzi fasulli

La Cina, oramai aperta al mercato, ha intrapreso un lungo cammino per la democratizzazione del Paese, compiendo rilevanti passi in avanti tra i quali il riconoscimento del diritto di proprietà. Nonostante ciò, tuttavia, sono ancora notevoli le limitazioni che il Governo impone alla popolazione. Tra queste vi è una disposizione normativa che prevede restrizioni all’acquisto di seconde case. Ciò, però, riferisce il China Daily, non ha scoraggiato le giovani famiglie cinesi che, pur di investire in immobili (le quotazioni delle case sono in continua e costante crescita), aggirano la norma divorziando, ottenendo così l’autorizzazione per poter acquistare un secondo immobile.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Antenna tivù centralizzata, che maggioranza?

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

Per rispondere al quesito, bisogna preliminarmente distinguere tra antenne tradizionali e antenne satellitari (paraboliche). Benché, infatti, l’installazione tanto delle prime quanto delle seconde possa senz’altro farsi rientrare nell’ambito delle innovazioni, non si può trascurare il fatto che per le antenne satellitari il legislatore ha previsto un’apposita disciplina - contenuta nell’art. 2-bis, comma 13, d.l. n. 5 del 23.1.'01 (così come convertito in legge) - in base alla quale le opere finalizzate alla realizzazione di questo particolare tipo di impianti sono «innovazioni necessarie», per la cui approvazione si applica l’art. 1136, terzo comma, c.c.

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

condominio e ad almeno un terzo del valore dell’edificio.

Occorre comunque osservare, in argomento, che l’installazione delle antenne televisive centralizzate pone anche il diverso problema della partecipazione alla spesa dei condòmini dissenzienti.

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

Secondo alcuni commentatori, infatti, tale definizione va letta nel senso che alla spesa di cui trattasi sono tenuti a partecipare tutti condòmini, dissenzienti inclusi; secondo altri interpreti, invece, tale definizione non esclude l’applicabilità dell’art. 1121 c.c. allorché l’installazione delle antenne in questione risulti comunque «gravosa» in relazione alla fattispecie concreta.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 24.10.'10

E adesso vogliono anche l'albo degli artisti di strada

“Un albo ufficiale e 4 muri per municipio dove esprimere la propria arte”. E’ quanto - secondo quello che riporta il quotidiano *Dnews* del 15.10.'10 - ha in progetto di fare il Sindaco di Roma per consentire ai “graffitari” di “esprimersi, senza danneggiare l’immagine della città”.

In particolare *Dnews* precisa che i muri interessati dall’iniziativa “verranno delimitati da targhe in modo da creare un’area ben definita” e che, per usufruire di questi spazi, occorrerà necessariamente aderire ad una “Fondazione” per gli artisti di strada all’uopo costituita.

CONDOMINIO

Per Confedilizia serve una riforma che preveda la personalità giuridica

Fuoco incrociato sulla riforma del condominio, in discussione al Senato (nel testo unificato all'esame del comitato ristretto della commissione Giustizia). Dopo l'Antitrust, che ha di nuovo criticato la previsione di un registro degli amministratori di condominio (lo aveva già fatto nel 2005), ieri si è fatta sentire anche la Confedilizia. Secondo la principale associazione della proprietà edilizia l'Italia ha bisogno di una «riforma vera»

del condominio, «per mettere il nostro paese al passo con l'Europa», ha esordito il presidente Corrado Sforza Fogliani. A scatenare la reazione di Confedilizia è la mancanza nel testo del riconoscimento della personalità giuridica in capo al condominio. Cosa prevista in uno dei ddl proposti, ma poi sparita nel testo unificato. La soggettività giuridica, sostiene Confedilizia, darebbe stabilità al condominio e maggiore potere all'amministratore. (M.Fr.)

da 24Ore, 7.10.'10

BELL'EUROPA

“Il pozzo senza fondo delle ambasciate Ue”

“Ben 136 sedi diplomatiche disseminate nel mondo, anche in Paesi esotici e poco strategici come Tonga o Barbados”.
(il *Giornale* 6.12.'10)

Gli sprechi della Ue/1

12. Tante le settimane di ferie all'anno a cui hanno diritto gli ambasciatori dell'Unione Europea”.
(il *Giornale* 6.12.'10)

Gli sprechi della Ue/2

8.000. Questo è “il numero dei funzionari europei che lavorano negli oltre 130 Paesi in cui l'Ue è ora rappresentata”.
(il *Giornale* 6.12.'10)

Gli sprechi della Ue/3

La paga annua di un ambasciatore dell'Unione Europea varia dai 150mila a 221mila euro e con i vari bonus (trasferta, indennità ecc) può aumentare di un altro 40%.
(il *Giornale* 6.12.'10)

Strategia di marketing

I locatori non possono pubblicizzare che un appartamento si trova “a una distanza percorribile a piedi dalla sinagoga” – una strategia di marketing efficace con gli ebrei ortodossi che di sabato sono tenuti a non guidare – perché implica presumibilmente un intento discriminatorio.

David Boaz

Con la cedolare secca l'aliquota passa al 20% e diventa più vantaggioso dare in affitto una casa

da 24Ore, 23.10.'10

CORBEILLE

“Pubblici e anche strapagati”

Sono ben sei i manager pubblici che, nel 2009, hanno ricevuto compensi superiori al milione di euro, venti addirittura quelli che hanno guadagnato più di 500mila euro.

E' quanto emerge scorrendo l'elenco, pubblicato da *Panorama* del 28.10.'10, che indica i “30 manager d'oro” del settore pubblico. Si scopre così che il più pagato è stato il presidente e amministratore delegato di Finmeccanica con 5.520.000 euro; secondo è stato l'amministratore delegato dell'Enel con 3.250.000; terzo quello dell'Eni con 3.070.000 euro. Tra i primi dieci anche il presidente di A2A Brescia che si classifica quarto con 1.700.000 euro, seguito dall'amministratore delegato di Poste italiane con 1.580.000 euro, dal presidente dell'Eni con 1.150.000, da quello dell'Enel con 920.000, dall'amministratore delegato delle Ferrovie con 870.000 euro, da quello della Sace con 850.000 e dal presidente delle Ferrovie con 750.000 euro. Il capo della Polizia si posiziona al tredicesimo posto con 650.000 euro, il segretario generale della Camera è ventitreesimo con 480.000. Chiudono la classifica il presidente della Consob e l'amministratore delegato di Roma Patrimonio con 450.000 euro a testa.

Palazzo Giustiniani e i lavori vietati

“Lavori vietati al Senato, i vicini vincono la causa”. Così s'intitola un articolo pubblicato l'1.11.'10 da *Il Messaggero* nel quale si riporta la notizia che il Ministero dell'economia e delle finanze è stato condannato in via definitiva per una serie di lavori effettuati su un edificio cinquecentesco di sua proprietà, Palazzo Giustiniani, dove vi sono, fra l'altro, l'appartamento di rappresentanza del Presidente del Senato, gli uffici dei senatori eletti a vita e quelli dei presidenti emeriti del Senato.

Nell'articolo si sottolinea, in particolare, come i lavori in questione abbiano messo a rischio, negli anni, la stabilità non solo dell'immobile del Ministero ma anche di quello dei vicini. Vicini che, proprio per scongiurare questo rischio, avviarono negli anni '90 un contenzioso che – dopo “una lunga serie di perizie, forse un centinaio, decine e decine di sopralluoghi, pagine e pagine di relazioni tecniche” – si è concluso solo di recente con la condanna dello stesso Ministero al pagamento dei danni, delle spese legali e con l'obbligo di rimettere in pristino stato i luoghi interessati dagli interventi.

L'Italia dei riconoscimenti

Dal 1980 ad oggi sono ben 250mila gli italiani che hanno ottenuto dal Quirinale un riconoscimento per aver dato lustro al nostro Paese.

Lo riporta il *Venerdì di Repubblica*, in un articolo del 22.10.'10, nel quale, oltre a prospettarsi l'ipotesi che la politica usi questi riconoscimenti “per premiare i grandi elettori e gli amici di partito”, si evidenzia, in particolare, come tali onorificenze vengano assegnate con generosità e spesso solo per anzianità o in base a “semplici automatismi”. A conferma di questo, nell'articolo si cita l'esempio dell'Università, dove “ad ogni grado di carriera scalato nella propria professione corrisponde per l'interessato un'ingegno più ricca: il professore universitario non può che essere commendatore, al rettore spetta un cavalierato di gran croce”.

In fuga verso l'autonomia

“La secessione? La fanno 545 Comuni del Nord”. E' il titolo di un articolo pubblicato da *il Giornale* del 25.11.'10 nel quale si evidenzia come “i paesi piemontesi, lombardi e veneti a ridosso delle Regioni a statuto speciale” si vadano via via spopolando, sicché “i sindaci, per fermare gli emigranti che cercano tasse contenute e servizi efficienti, preparano una raffica di referendum per cambiare i confini”.

Nell'articolo si citano tre esempi che chiariscono bene le ragioni della migrazione. “Per comprare la prima casa: in Lombardia una giovane coppia chiede il mutuo e paga il 100% più gli interessi; se è in Trentino paga solo il 55% del mutuo a tasso zero perché il 45% del mutuo e gli interessi glieli regala la Provincia. Per realizzare un capannone: un'azienda lombarda paga il 100%; un'azienda trentina paga solo il 40% perché il 60% glielo regala la Provincia. Scuola materna: nei piccoli Comuni lombardi la retta mensile è pari a 75 euro; nei piccoli Comuni trentini è pari a zero euro”.

SENZA COMMENTO

Milano Vengono ripresi da una telecamera e i meritevoli ricevono tremila euro l'anno

Più soldi in busta agli infermieri che sanno lavarsi bene le mani

Iniziativa della clinica Mangiagalli: in un anno infezioni calate del 30 per cento

da Corriere della Sera, 30.12.'10

Occupazioni abusive e alloggi utilizzati come un "albergo a ore"

IL REPORTAGE

I locali destinati ai meno abbienti venduti e trasformati dagli inquilini

La casa popolare? A luci rosse

Via Appia Nuova: nelle palazzine dell'Ater via vai di Coppette e "clienti"

da Il Messaggero, 5.10.'10

Registro degli amministratori ko

La riforma del condominio è restrittiva per la concorrenza

DI ANNA IRRERA

L'Antitrust continua a

modo di pronunciarsi in materia, ai sensi dell'art. 22 della legge 287/90, con la segnalazione

restrizione della concorrenza. Nel rispondere alla segnalazione dello Iester relativa alla n

BREVI

In merito quanto di

da ItaliaOggi, 5.10.'10

La classifica dei 33 paesi dell'Organizzazione. Superato il Belgio. Aumenta anche la disoccupazione

Ocse: Italia terza per pressione fisco

Toccata quota 43,5%. Davanti restano solo Svezia e Danimarca

Italia passa dal quarto al terzo posto nella classifica

dieci anni dopo, nel 1975 era per fino calata - caso unico tra tutti i paesi

dell'Italia appare in controtenenza rispetto a quella generale

da ItaliaOggi, 16.12.'10

Inadempimento e furto

Non onorare un contratto è una forma di furto. Se Smith prende in prestito 1000 dollari da Jones concordando di restituirne 1100 un anno dopo e non lo fa, è un ladro a tutti gli effetti. Ha rubato 1100 dollari che appartengono a Jones. Se Jones vende un'auto a Smith garantendogli che ha una radio funzionante e non è vero, allora Jones è un ladro: ha preso i soldi di Smith e non ha consegnato quanto contrattato.

David Boaz

Gli Stati assistenziali vacillano

Oggi nel mondo sviluppato gli Stati assistenziali stanno vacillando. L'imposizione fiscale necessaria a sostenere questi massicci programmi di trasferimento sta storpiando le economie occidentali. La dipendenza dal governo ha svalutato la famiglia, il lavoro e la tendenza al risparmio. Dalla Germania alla Svezia, fino all'Australia, le promesse dello Stato assistenziale non possono essere mantenute oltre.

David Boaz

Fabbisogni standard dei Comuni, decreto legislativo in Gazzetta

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 26.11.'10, n. 216, contenente "Disposizioni in materia di determinazione dei costi e dei fabbisogni standard di Comuni, Città metropolitane e Province".

Il decreto (che costituisce uno dei diversi decreti attuativi della legge sul federalismo fiscale n. 42/'09) è diretto – come recita l'articolo 1 – "a disciplinare la determinazione del fabbisogno standard per Comuni e Province, al fine di assicurare un graduale e definitivo superamento nei loro riguardi del criterio della spesa storica".

I fabbisogni standard determinati secondo le modalità stabilite dal decreto pubblicato costituiscono il riferimento cui rapportare progressivamente nella fase transitoria, e successivamente a regime, il finanziamento integrale della spesa relativa alle funzioni fondamentali e ai livelli essenziali delle prestazioni degli Enti locali.

CONSORZI DI BONIFICA

Pubblicità a spese dei proprietari

Di solito i Consorzi di bonifica pensano a farsi propaganda (a spese dei propri contribuenti) in maggio, con la "Settimana della bonifica", nel corso della quale ci spiegano come, senza la loro opera, anche i rifugi sul Cervino sarebbero sommersi dalle acque. C'è chi non demorde pure fuori stagione. È il caso del Consorzio bonifica grossetana e del Consorzio Osa-Albegna, entrambi in provincia di Grosseto, che acquistano pagine intere di giornale per magnificare a colori la propria attività. E, ben s'intende, lo fanno gravando sul bilancio che si regge sui contributi dei proprietari, che nel caso toscano sono proprietari extragricoli per quasi quattro quinti.

RITARDATO RILASCIO IMMOBILE LOCATO

Cassazione sent. 15/11/'10 n. 23053/10 Pres. Carbone - R. Forte

Il ritardo nella riconsegna e nel mancato godimento dell'appartamento, non necessitato da norme che ne vietino il rilascio, è esclusivamente dovuto alla resistenza della controparte nel processo presupposto, e quindi non è imputabile all'apparato statale e allo strumento processuale (1).

(1) La sentenza – in gran parte in rito ed enfatizzata senza ragione da stampa anche pretesamente tecnica – desta fondate perplessità facendo risalire il ritardo nel rilascio alla resistenza della controparte (che comunque avrebbe avuto in un modo o nell'altro la collaborazione dell'apparato statale) mentre la stessa sentenza dà atto che sono intervenute proroghe legislative, provvedimenti di graduazione della Prefettura e indisponibilità della forza pubblica (circostanze che, tutte, sembrano concludere per una palese responsabilità dello Stato).

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

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

INTERESSANTE NORMATIVA

Proprietà immobiliari nella Città del Vaticano

La legge n. V del 1929 sull'ordinamento economico, commerciale e professionale (una delle sei leggi emanate in occasione della nascita dello Stato, il 7 giugno 1929) costituisce il quadro orientativo generale per disciplinare quei diritti che possono essere definiti, in senso lato, economici.

Questi si sostanziano, innanzitutto, nel diritto di proprietà. Ora, per quanto riguarda i beni immobili, non esiste praticamente il diritto di proprietà privata. Gli alloggi nello Stato, infatti, sono di regola di proprietà statale (o della Santa Sede o degli enti ecclesiastici) e vengono assegnati a coloro che vi risiedono dal cardinale presidente del Governatorato, con un atto di concessione che è sempre revocabile; può infatti accadere che la concessione sia revocata d'urgenza e in modo immediato per ragioni di ordine pubblico, di servizio, di morale o di disciplina; tale revoca determina generalmente, se non diversamente disposto, anche il venir meno dell'autorizzazione a risiedere nella città.

La dimensione e la capacità dell'alloggio sono presupposti valutati al fine della concessione o del diniego dell'autorizzazione a risiedere nel territorio dello Stato per parenti e affini del concessionario (art. 20 della legge n. III sulla circolazione e sul soggiorno).

I beni immobili situati nel territorio dello Stato non possono essere oggetto di alienazione (né a titolo oneroso, né a titolo gratuito), né di costituzione di altri diritti reali di godimento. Per quanto riguarda ogni ulteriore atto di deposizione degli stessi (ad esempio, la locazione), è richiesta un'espressa autorizzazione da parte dell'autorità vaticana competente, ossia il cardinale presidente del Governatorato.

In assenza di autorizzazione amministrativa, non solo – come logico – il contratto è nullo, ma l'interessato è anche soggetto a sanzione amministrativa pecuniaria.

Peraltro, dalla proprietà pubblica di tutti gli immobili deriva anche l'esigenza di specifica autorizzazione (sempre del cardinale presidente) per qualsivoglia lavoro di trasformazione o ampliamento degli stabili, pena una sanzione pecuniaria, oltre all'automatica *reductio in pristinum*, ossia il ripristino dell'esistente, a spese del sanzionato.

da: Francesco Clementi, *Città del Vaticano*, il Mulino ed., pp.114-115

Mercato e governo

A differenza del governo, che al massimo tiene in considerazione la volontà della maggioranza (ma molto più spesso agisce in base alla pressione di un piccolo gruppo) e la impone a tutti, i mercanti usano i prezzi per lasciare che compratori e venditori siano liberi di decidere cosa vogliono fare dei propri soldi.

David Boaz

CORBEILLE

"La bruschetta e le insalate? Ora sono patrimonio dell'umanità"

La dieta mediterranea è patrimonio dell'umanità.

Lo segnala il *Corriere della Sera*, in un articolo del 17.11.'10, che nel commentare la notizia osserva, con malcelata ironia, che comunque la cosa non deve stupire più di tanto. Nel pezzo si evidenzia, infatti, come l'Unesco ormai protegga "di tutto", persino il "flamenco", il "biscotto al ginger della Croazia", il "tappeto dell'Arzerbaijan" e l'"agopuntura".

Per lo Statuto del contribuente dieci anni di violazioni

"Per lo Statuto del contribuente dieci anni di continui soprusi". E' quanto denuncia *ItaliaOggi*, in un articolo del 22.11.'10, nel quale si sottolinea come, in questo lasso di tempo, lo Statuto abbia "conseguito un infelice e poco invidiabile primato: le sue disposizioni sono state disattese quasi 400 volte".

Nello scritto si pone l'accento sul fatto, in particolare, che le violazioni "riguardano alcuni dei suoi principi basilari come l'irretroattività" delle disposizioni tributarie (art. 3), "la chiarezza e la trasparenza" delle medesime disposizioni (art. 2), "la tutela dell'affidamento e della buona fede (art. 10)". Inoltre, si evidenzia che la *ratio* ispiratrice di queste violazioni è sempre la stessa: "l'esigenza del gettito".

DIRITTO & ROVESCIO

Negli istituti tecnici, accanto all'insegnamento dell'italiano, ci sarà quello delle «lingue locali» che, per non far ridere, non vengono più chiamate dialetti. In un paese di analfabeti linguistici, nel quale invece i ragazzi dovrebbero essere preparati all'uso di italiano e inglese, si preferisce riesumare gli spettri del passato. In tal modo, i figli dei ricchi, potendo studiare all'estero, impareranno l'inglese e saranno accettati dal resto del mondo, mentre i figli dei poveri resteranno ai margini, in un'epoca dove anche l'idraulico deve sapere l'inglese. In compenso, il poveraccio allevato a dialetto saprà ordinare la cassoeula ai camerieri arabi che lavorano nei ristoranti italiani.

da ItaliaOggi, 15.5.'10

FEDERALISMO

Rischi per il futuro

Grazie al federalismo i Comuni chiederanno al demanio di vendere parte degli immobili passati alla loro gestione, anziché darli in gestione a privati e ricavarne affitti. Quando avranno sperperato anche questi soldi, cosa si venderanno questi illuminati amministratori? E al futuro dei nostri figli chi ci pensa?

Luca Taglietti

da Corriere della Sera, 30.6.'10

DIRITTO & ROVESCIO

Milano è «una locomotiva posente che funziona» (Marinetti). Sarà. Forse ci credeva anche la gallerista Lia Rumma, napoletana di residenza ma internazionale di attività, quando ha deciso di aprire una sua grande galleria a Milano. Un cubo bianco alto oltre 20 metri, 1.500 metri quadrati illuminati da enormi vetrate e coronati da una strepitosa terrazza dalla quale si gode la vista del monte Rosa. Tutto è pronto. «Manca solo», dice la gallerista al Corriere della Sera, «l'allacciamento al gas che la società A2A non mi ha ancora fatto. Ho fatto intervenire anche gli avvocati ma niente da fare. Rischio di chiudere prima di avere aperto». Fate voi.

da ItaliaOggi, 15.5.'10

**→ UTILI MA SPESSO INUTILI
Le rotonde stradali
piacciono ai Comuni**

Le rotonde stradali contano un secolo e più, diffuse come sono state a Parigi o negli Stati Uniti. Adesso è un pullulare di rotonde anche da noi. La via Emilia, ormai, abbonda più di rotonde che di case. Perché? Perché i Comuni hanno le casse piene di soldi e le avranno ancora più piene con l'avvento del federalismo fiscale. Così le rotonde, utili ma soprattutto inutili, aumenteranno ancora.

Giovanni Barberis
Torino

da Il Giornale, 22.8.'10

“Burocrazia, una tassa da mille euro al mese”

Dardanello (Unioncamere): al Paese serve stabilità

da La Stampa, 10.12.'10

Aler, 30 alloggi restano sfitti Gli inquilini: troppo degrado

Paura del racket in periferia. L'assessore Verga: sgomberati 521 abusivi

Via Salomone gli stabili conta il presidente Aler, Loris già recuperati 16 ed entro il **il vecchio cortile**

da Corriere della Sera, 1.12.'10

Governi di coazione

Quando i governi usano la forza contro persone che non hanno violato diritti altrui, allora sono i governi stessi a diventare violatori di diritti. Perciò i libertari condannano azioni governative come la censura, la leva obbligatoria, il controllo dei prezzi, la confisca dei beni e il controllo sulle nostre vie personali ed economiche.

David Boaz

Tra i tifosi del prelievo Padoan, Camusso, Cipolletta, Abete. E fioccano le proposte

Rispunta l'idea della patrimoniale, ma si tratta di un'espropriazione

DI CESARE MAFFI

L'elenco è lungo. I tassatori, si sa, abbondano nel mondo politico, mentre chi invoca tagli ai tributi (senza mettersi a disquisire se siano imposte, tasse, diritti, balzelli, contributi..., inflitti da stato, regioni, università, comuni, consorzi di bonifica, camere di commercio, province...) è sempre un isolato.

Da qualche settimana i tassatori paiono essersi specializzati nel voler colpire i patrimoni. Ovviamente ciascuno di loro ammantava di elevati fini sociali la propria proposta: vessare i ricchi, chiamare i più capienti a partecipare alle spese, rispondere all'emergenza, reperire i fondi necessari per la ricerca, la cultura, la salute, e insomma sbandierare tutti quei nobili scopi che servono a mascherare la fregatura. Come ricorda Giuseppe Prezzolini nel Codice della lingua italiana, il dovere «è quella parola che si trova nelle orazioni solenni dei furbi quando vogliono che i fessi marcano per loro».

La proposta di un'imposta sul patrimonio ha avuto largo spazio sul maggiore quotidiano: «Patrimoniale, parola scomoda che ora non è più un tabù» era il titolo di un articolo sul Cor-

riere del 18 dicembre. Si è così potuto assistere alle posizioni favorevoli, esternate indifferentemente dall'economista dell'Ocse Pier Carlo Padoan e dalla sindacalista cigiellina Susanna Camusso, cui hanno fatto il controcampo nomi storici della Confindustria, quali Luigi Abete e Innocenzo Cipol-

letta, e poi uno stuolo di studiosi avvezzi a ipotizzare esperimenti in corpore vili. Sul piano politico la voglia, la smania diremmo, di patrimoniale sembrerebbe essere estranea al centro-destra. Silvio Berlusconi ha più volte dichiarato che la sinistra «vuole reintrodurre l'Ici, vuole mettere la patrimoniale e

instaurare un sistema di stato da polizia tributaria» (16 febbraio: lo spesometro pare contraddire la polemica del Cav), mentre un governo di sinistra «rimetterebbe l'Ici, una patrimoniale» (4 dicembre). Tuttavia, nel programma nazionale di riforma, passato in parlamento senza eccessivo interesse, il governo ha scritto che la strategia tributaria è quella di

passare «alla tassazione sulla proprietà». Il documento reca la firma dell'allora ministro Andrea Ronchi, finiano, ma la scrittura dell'intero passo è di matrice schiettamente tremontiana. Pochi giorni prima di Natale, poi, Mario Baldassarri (Fls), presidente della commissione finanze di palazzo Madama, ha pensato bene di denunciare la soppressione dell'Ici, imposta patrimoniale per eccellenza, sulla prima casa (in verità, soppressione non totale neppure per la prima casa) come un «errore tecnico e politico».

L'apice è stato raggiunto da Giuliano Amato, «riserva della Repubblica» per presiedere governo o Corte costituzionale o Quirinale, nella paginata dedicatagli dal Corriere il 22 scorso. Amato ha proposto di tassare «un terzo degli italiani» per la somma, non proprio insignificante, di 30mila euro, «magari in due anni» (bontà sua). Ovviamente l'intervistatore ha ricordato il precedente del furto con scasso, commesso nel '92 ai danni di

tutti i conti correnti del popolo italiano. Ne fu autore il primo esecutivo retto da Amato: il signore si che se ne intende!

E di furto, comunque si giri la vicenda, si tratta. L'imposta patrimoniale, in Italia, anche per la consolidata incapacità del fisco d'individuare la ricchezza, si ridurrebbe a imposta immobiliare (Luigi Abete è stato al riguardo preciso, individuando pure gli immobili da sottoporre a imposizione). Sarebbe, quindi, come l'Ici, un'imposta espropriativa, perché, colpendo il patrimonio indipendentemente dalla produzione di reddito, andrebbe pagata col bene stesso: sul lungo periodo, il valore del bene sarebbe annullato dal pagamento continuo della patrimoniale.

Si tratta, ora, di vedere se il ricordo della rivoluzione liberale, ciclicamente promessa da Berlusconi, servirà a mettere fine alle discussioni sull'imposta patrimoniale, sancendone l'inapplicabilità nel sistema tributario italiano. Oppure se le venature dirigistiche e socialistiche, insieme col populismo e la demagogia, che squalificano settori della maggioranza, finiranno con l'imporre e, quindi, col mettere mano nei portafogli e negli stessi beni degli italiani.



Susanna Camusso

da ItaliaOggi, 28.12.'10

RECENSIONI

44° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2010, Censis ed., pp. XXIV + 702

Un ritratto non molto ottimistico della società italiana, quale si presentava l'anno passato, esaminata negli aspetti socio-economici di maggior rilievo, con particolare attenzione a lavoro, benessere e territorio.

Mircea Eliade, *Ifigenia*, a cura di Claudio Mutti, Edizioni all'insegna del Veltro, pp. 104

Prima versione italiana di una tragedia del grande intellettuale rumeno, il quale fornisce un'interpretazione personale del mito, pur rifacendosi ai canonici nomi di Euripide e di Racine: è esaltato l'autosacrificio della protagonista, la quale misticamente si veste di un nuovo corpo.

Luigi Pruneti, *Annali Gran Loggia d'Italia 1908-2010*, a cura di Aldo A. Mola, Giuseppe Larterza ed., pp. 640 con molte ill.

Un'ampia serie di strumenti per ricostruire la storia del ramo massonico italiano detto di piazza del Gesù: la sintesi storica stesa da Mola, la cronologia secolare degli eventi di maggior rilievo nella Gran Loggia, l'elenco di tutte le logge di cui si abbia notizia, e ancora indici, bibliografie, tavole.

Rodney Stark, *Le città di Dio*, Lindau ed., pp. 356

L'autore, noto per i suoi originali studi di sociologia della religione, esamina le cause che portarono il cristianesimo ad affermarsi nell'Impero Romano, in particolare nelle più importanti città, e rovescia interpretazioni consolidate recando doviziosi argomenti.

Francesco Perfetti, *Lo Stato fascista*, Le Lettere ed., pp. 452

Le basi sindacali e corporative dello Stato costruito dopo l'avvio concreto della dittatura, analizzate alla luce sia degli istituti giuridici sia dell'elaborazione dottrina.

Le Anacreontee. Gli Imitatori di Anacreonte di Teo, a cura di Giorgio Pegoraro, Gilberto Padovan ed., pp. 182

Nel testo critico greco, sono pubblicati, introdotti, tradotti e doviziosamente presentati (con accompagnamento delle concordanze complete) sessanta carmi attribuiti al grande poeta Anacreonte, ma in realtà dovuti a suoi imitatori, ricchi di temi come vino, amore, donne, divertimenti, scritti con delicata leggerezza e accorta leggiadria.

Emilio Ravel, *L'uomo che inventò sé stesso*, La Lepre ed., pp. 348

Un vivace ritratto di Giacomo Casanova, condotto attraverso ampia documentazione e ovviamente il ricorso alle memorie del grande amatore, il quale, nel rievocare nostalgicamente la propria esistenza, dipinse un affresco della vita settecentesca che ha pochi uguali per capacità di penetrazione e ampiezza.

DAL PARLAMENTO

Proposte di nostro interesse

Modifiche al d.lgs. n. 28/10, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali, sono contenute in un progetto di legge la cui prima firmataria è la deputata Capano (Pd).

La riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare pubblico italiano è l'oggetto di un disegno di legge predisposto dal senatore Fluttero (PdL).

Dal deputato Barbieri (PdL) provengono due proposte di legge: con la prima si intende introdurre una legge quadro sulla qualità architettonica, con la seconda disciplinare gli istituti di vigilanza privata e delle guardie particolari giurate.

Incentivi per interventi edilizi nei centri storici dei piccoli Comuni è il tema di un disegno di legge del senatore Costa (PdL).

Il Governo ha depositato presso il Senato un disegno di legge con il quale si introducono norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA/SAN PAOLO

La bussola della casa

zona	FORLÌ		ROMA		ORISTANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.610	2.390	4.500	8.500	720	2.120
semicentro	1.340	1.820	3.300	5.000	600	1.710
periferia	990	1.730	2.570	4.000	550	1.380
	RAVENNA		SIENA		PALERMO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.100	2.800	2.570	5.330	1.810	2.900
semicentro	890	2.100	1.900	3.650	1.200	2.100
periferia	730	1.720	1.500	3.520	890	1.410

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	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
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 novembre	2009 - novembre	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.

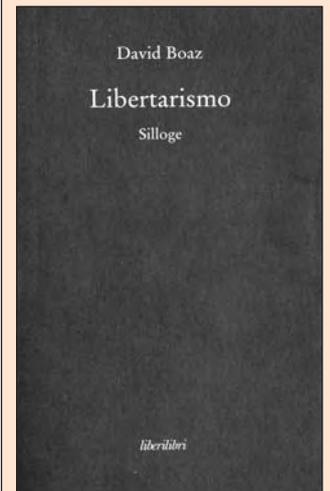
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
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 %
Variazione novembre	2009 - novembre	2010	1,9 %

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 virtù del mercato

I mercati sono non solo essenziali al progresso economico, ma anzi sono più consensuali e conducono a una maggiore virtù e uguaglianza di quanto faccia la coercizione governativa.

David Boaz



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

Anno 21
Numero 1

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 10 gennaio 2011

Il numero di dicembre 2010 è stato postalizzato il 21.12.2010