



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- TUTTO SULLA CEDOLARE SECCA (pag. 8)
Il risparmio fiscale (10)
- TUTTO SU
 - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
 - IMPOSTA MUNICIPALE SECONDARIA (9)
- LA CAPACITÀ GIURIDICA IN EUROPA (11)
- BLOCCO "SFRATTI" 2011
TABELLA SINOTTICA (12)
- LA PROPRIETÀ EDILIZIA PER L'UNITÀ NAZIONALE (3)
Convegno a Roma
- Confedilizia ai tavoli della riforma fiscale (3)
- Termine denunce "case fantasma" e variazioni catastali (7)
- Assocond si schiera per la capacità giuridica (15)
- Comitati ristretti, top secret (15)
- Portieri, indennità vacanza contrattuale (2)
- Dichiarazione di conformità per le compravendite (3)
- Ancora sul volantinaggio nelle cassette postali (7)

CONFEDILIZIA FIRMA A PALAZZO CHIGI LA PROROGA DELLA MORATORIA PMI



È stato firmato nella Sala Verde di Palazzo Chigi – dal Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, dal Ministro dell'economia e delle finanze, Giulio Tremonti, e dai Presidenti dell'Abi e delle associazioni produttive coinvolte (Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confedilizia, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop) – l'Accordo che proroga fino al 31.7.'11 i benefici della moratoria per il credito alle piccole e medie imprese (cfr. *Cn* febb. '11).

Questi i punti sostanziali del nuovo Accordo (scaricabile, nell'originale formato, dal sito confederale):

- proroga di sei mesi della moratoria per le Pmi che non ne abbiano già beneficiato. Il termine passa quindi dal 31 gennaio al 31 luglio 2011

- allungamento della durata del mutuo per le Pmi che hanno già beneficiato della moratoria, con un periodo di ammortamento allungato fino al 100% della durata residua, comunque per non più di tre anni. Riguardo al tasso, ci sono due possibilità: negoziato tra impresa e banca, senza oneri amministrativi per le imprese oppure invariato rispetto al finanziamento già realizzato se c'è la garanzia del Fondo centrale di garanzia o dell'Ismea o se l'operazione è finanziata con un plafond ad hoc che verrà messo a disposizione dalla Cassa depositi e prestiti

- copertura dal rischio di tasso, su richiesta delle Pmi che ottengono l'allungamento, con strumenti semplici resi disponibili dalle banche

- finanziamento proporzionale all'aumento di capitale offerto dalle banche alle imprese che rafforzano il patrimonio.

Dal 3 agosto 2009 sono state circa 200 mila le piccole imprese che hanno potuto beneficiare del primo accordo sulla moratoria, siglato dalle medesime organizzazioni sopra indicate.

Il Presidente confederale a Parma

Il Presidente confederale ha presieduto a Roma la riunione dei Presidenti delle Confedilizie regionali e la conferenza stampa di presentazione del Borsino immobiliare Confedilizia 2010. Insieme al Segretario generale Spaziani Testa ha pure partecipato, a Palazzo Chigi, alla firma della moratoria per i debiti delle PMI (cfr. prima pagina). Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto al Comitato di presidenza e al Comitato esecutivo dell'ABI, alla presentazione del volume "Per la tutela della memoria - Dieci anni di celebrazioni in Italia" organizzata dalla Direzione generale per le Biblioteche, gli Istituti culturali ed il Diritto d'Autore del Ministero per i Beni culturali, all'Incontro col card. Georgers Cottier su "Come leggere Joseph Ratzinger" svoltosi alla Libreria editrice vaticana, alla presentazione della pubblicazione "Le stanze nuove del bevedere nel Palazzo apostolico romano" tenutasi alla Libreria Internazionale Paolo VI. In Confedilizia, ha registrato un intervento per la trasmissione di Bruno Vespa "Porta a Porta".

A Milano, il Presidente confederale ha partecipato (presente anche il Presidente di Assoedilizia Colombo Clerici) al Consiglio direttivo della Federazione nazionale della Proprietà fondiaria e a Parma ha inaugurato - unitamente al Presidente Del Chicca e all'avv. Barigazzi - il IV Corso, organizzato dalla locale Associazione territoriale, per amministratori condominiali.

Il Vicepresidente nazionale Michele Vigne ha rappresentato la Confedilizia all'Assemblea dei soci dell'Associazione territoriale di Rovereto.

CONTRATTO PORTIERI

Indennità di vacanza contrattuale

Si segnala che dall'1.4.'11 i dipendenti da proprietari di fabbricati (quali, per esempio, il portiere, l'addetto alle pulizie ecc.) avranno diritto alla corresponsione in busta paga della cosiddetta indennità di vacanza contrattuale (Ivc) prevista dall'art. 151 del Contratto collettivo nazionale di lavoro firmato da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil.

La norma citata prevede infatti che, scaduto il Contratto nazionale, in caso di mancato accordo, dopo tre mesi dalla data di scadenza venga corrisposto ai lavoratori dipendenti un elemento provvisorio della retribuzione inizialmente pari al 50% e, dopo 6 mesi, pari al 50%, del tasso di inflazione programmato, applicato ai minimi retributivi contrattuali vigenti (paga o stipendio base ed indennità di contingenza). Tale indennità cesserà di essere corrisposta alla data di applicazione dell'accordo di rinnovo.

La tabella dell'indennità di vacanza contrattuale verrà tempestivamente pubblicata sul sito www.confedilizia.it, nella sezione "Portieri".

La Confedilizia a Rai Parlamento

In una puntata del programma televisivo "Dieci minuti di ...", che va in onda su Rai Tre a cura di Rai Parlamento, è stato affrontato il tema dell'attribuzione della capacità giuridica al condominio.

Per illustrare ai telespettatori le opportunità ed i vantaggi che deriverebbero al condominio con il riconoscimento della capacità giuridica, sono intervenuti l'on. Lino Duilio (Pd) e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale. Il parlamentare è il primo firmatario di una proposta di legge di riforma dell'istituto condominiale che vede quale punto fra i più qualificanti proprio l'introduzione della capacità giuridica.

La trasmissione può essere vista collegandosi all'indirizzo internet: www.raiparlamento.rai.it

Abi: patrimoniale? No, grazie

Il Presidente dell'Abi-Associazione bancaria italiana, Giuseppe Mussari, si è schierato fra gli oppositori dell'imposta patrimoniale, che da certe parti viene invocata quale soluzione al problema del debito pubblico italiano.

"Non credo a nuove tasse, ci manca solo inventarne un'altra", ha detto Mussari.

Secondo il Presidente dell'Abi, la patrimoniale potrebbe ridurre il debito ma non incidere sulle cause. "Il giorno dopo ricomincerebbe a crescere", ha rilevato Mussari, che ha aggiunto: "Il nostro problema è la crescita, che è la sola a risolvere i problemi. Serve uno sforzo condiviso e non rimettere le mani nelle tasche delle persone. Ognuno deve correre un poco di più rispetto a quanto ha corso ieri".

La sentenza della settimana

Ogni mercoledì, sul sito della Confedilizia, una nuova sentenza inedita in tema di locazioni o condominio

www.confedilizia.it

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Diritto di seguito

Il diritto di seguito trova la sua disciplina nel Titolo III, Capo II, Sez. VI della legge n. 633 del 22.4.'41 ("Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio"). E' il diritto spettante agli autori di opere d'arte "figurative" (quadri, dipinti, disegni, sculture, arazzi ecc.) e di "manoscritti" a percepire un compenso sul prezzo di ogni vendita successiva alla prima. Perché scatti questo diritto, tuttavia, è necessario che la vendita avvenga ad un prezzo non inferiore a 5mila euro (o a 10mila euro se il venditore ha acquistato l'opera direttamente dall'autore da meno di tre anni) e sia effettuata con "l'intervento, in qualità di venditori, acquirenti o intermediari, di soggetti che operano professionalmente nel mercato dell'arte" ("case d'asta", "gallerie d'arte e, in generale, qualsiasi commerciante di opere d'arte").

Per espressa previsione di legge, il diritto di seguito "dura tutta la vita dell'autore e per settant'anni dopo la sua morte"; inoltre, "non può formare oggetto di alienazione o di rinuncia".

Certificazione energetica, novità in arrivo

Il Consiglio dei ministri ha varato un decreto legislativo contenente alcune modifiche relative ad adempimenti in tema di certificazione energetica degli edifici.

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notiziario*, non è ancora disponibile il testo ufficiale del provvedimento. Ne daremo conto sui prossimi numeri del notiziario.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

IN GAZZETTA

Regolamento per il Fondo per l'accesso al credito

Nella Gazzetta ufficiale n. 27 del 5.2.'11 è stato pubblicato, con il decreto 17.12.'10, n. 256 della Presidenza del Consiglio dei ministri-Dipartimento della gioventù, il "Regolamento recante la disciplina del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali".

Credito ai consumatori

Nella Gazzetta ufficiale n. 29 del 5.2.'11 è stato pubblicato il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 3.2.'11 contenente determinazioni in materia di credito ai consumatori.

17 marzo 2011, festa nazionale

Nella Gazzetta ufficiale n. 44 del 25.2.'11, è stato pubblicato il decreto-legge n. 5 del 22.2.'11 con cui vengono date disposizioni per la festa nazionale del 17 marzo 2011 (cfr., da ultimo, *Cn febb.* '11).

Corpi idrici e ambiente

Sul S.O. n. 51/L alla G.U. n. 50 del 7.2.'11 è stato pubblicato il Decreto Ministero dell'ambiente 8.11.'10 n. 260 recante il Regolamento coi criteri tecnici per la classificazione dei corpi idrici superficiali e per la modifica delle norme in materia ambientale.

Araldica e onorificenze

Sul S.O. n. 26 alla G.U. n. 25 dell'1.2.'11 è stato pubblicato il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 28.1.'11 in materia di "Competenze della Presidenza del Consiglio dei Ministri in materia di onorificenze pontificie e araldica pubblica e semplificazione del linguaggio normativo".

Obbligatorietà azione penale

La obbligatorietà dell'azione penale, specie nella concezione della legittimazione diffusa all'esercizio di essa, fa sì che l'esercizio dell'azione penale stessa, di fronte alla moltitudine dei reati portati a sua conoscenza, diventi di fatto discrezionale.

Francesco Cossiga

FALSE PAROLE

Seconde case

Si parla di "seconde case" a bell'apposta. Così, la gente crede che super tassate saranno le ville al mare e ai monti (per chi le ha). Invece, il patrio legislatore considera poi (salvo che per l'Imu) "seconde case" tutte le unità immobiliari possedute in più di quella dove si ha la residenza. Il gioco è fatto, ci son dentro, dunque, anche quelle locate. E anche quelle usate da proprio magazzino, ecc.

Sfitti

Li chiamano così per giustificare la loro voracità fiscale. Evocano, in questo modo, la figura dello speculatore, di chi non affitta per aspettare che i canoni aumentino (figurarsi, al giorno d'oggi...., con le tasse che si pagano). In realtà, sono solo immobili "non occupati" (e non locabili, in gran parte perché bisognosi di costosi lavori di ristrutturazione). "Non occupati" definisce infatti, il censimento, quei 4 milioni di immobili che d'ogni tanto qualche buontemponone tira fuori per dire che sono "sfitti" (che presuppone un deliberato, soggettivo comportamento all'anzidetto scopo). Fin che si gioca sulle parole e in malafede...

Rendita

Usano deliberatamente questo termine per lasciare intendere che misuri (e conseguentemente si tassi) quel che un immobile "rende". Il termine, in realtà, era giusto fino al 1990, allorché si trasformò (provvisoriamente...., vedi sentenza Corte costituzionale di più di 15 anni fa) il Catasto di redditi (com'è sempre stato e come dovrebbe ancora essere) in Catasto di valori (oltre tutto calcolati, come tuttora, un pressapoco).

Case di lusso

Le chiamano così - dai tempi del Governo Prodi - per far intendere che siano tali (tant'è che pagano ancora l'Ici, anche se sono prime case). In realtà sono quelle accatastate in A1 (immobili "signorili", e basta), in A8 (ville: come se fossero tutte al mare o a Cortina), in A9 (castelli o giù di lì: un lusso o un debito?). Ma è tutto frutto di ignoranza (nel migliore dei casi) o di malafede (nel più dei casi): di "lusso" sono infatti i soli immobili che hanno particolari requisiti (di lusso, appunto), specificatamente previsti in un apposito D.M..

La proprietà edilizia per l'Unità nazionale

Roma

Giovedì 7 aprile, ore 11

Albergo Nazionale - Piazza Montecitorio, 131

Interverranno:

prof. Gianni Marongiu

prof. Antonio Martino

prof. Andrea Ungari

Chi desidera partecipare è invitato a segnalare la propria presenza, telefonando alla Confedilizia 06.679.34.89 o scrivendo a roma@confedilizia.it

Tavoli riforma fiscale, riunione a Roma dei rappresentanti Confedilizia

La Confedilizia fa parte - insieme con Abi, Agci, Ania, Assogestioni, Casartigiani, Cia, Cigil, Cisl, Confartigianato, Confagricoltura, Confapi, Confcooperative, Confesercenti, Confindustria, Coldiretti, Cna, Forum delle famiglie, Legacoop, Rete Imprese Italia, Ugl, Uil e Unione artigiani - delle organizzazioni chiamate dal Ministro dell'economia e delle finanze a partecipare ai lavori preparatori della riforma fiscale.

A tal fine, il Ministro ha richiesto tempo fa anche alla Confedilizia di designare quattro esperti delegati a partecipare alle riunioni di altrettanti Gruppi di lavoro dedicati a specifici argomenti da approfondire in preparazione della riforma.

I quattro esperti a suo tempo designati dalla Confedilizia - il dott. Dario dal Verme, il dott. Lorenzo Mottura, l'avv. Giorgio Spaziani Testa e il dott. Francesco Veroi - si sono riuniti presso la Sede centrale, in presenza del Presidente confederale, per uno scambio di valutazioni sul lavoro sinora svolto dai quattro Gruppi di lavoro.

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

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

Dichiarazione di conformità per le compravendite, i chiarimenti del Notariato

Com'è noto, l'art. 19, c. 14, d.l. n. 78/10, così come convertito in legge, ha introdotto alcune novità in materia di circolazione immobiliare, prevedendo, in particolare, che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) debbano contenere (a pena di nullità), per le unità immobiliari urbane, anche "la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale" (cfr. Cn sett. '10).

Il riferimento alle "disposizioni vigenti in materia catastale", tuttavia, ha fatto sorgere qualche dubbio interpretativo: tali "disposizioni" sono quelle relative al momento in cui si commercializza l'unità immobiliare urbana? Oppure quelle vigenti al momento in cui è avvenuto l'ultimo aggiornamento in Catasto?

Secondo il Notariato l'interpretazione esatta è la seconda. Per i notai infatti - che della questione si sono occupati in un'apposita circolare ("La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - novità e aspetti controversi", diffusa il 6.12.'10) - "è da ritenere" che "la normativa catastale vigente, da considerare ai fini della dichiarazione in parola, sia quella che la normativa catastale e la prassi amministrativa pongono a base dei vari obblighi di denuncia di variazione in Catasto." In particolare - hanno precisato ancora i notai - "si tratta di quegli obblighi di denuncia e variazione scaturenti da interventi edilizi che nel tempo hanno alterato lo stato di fatto del bene, e che obbligano a presentare la denuncia in base alla disciplina in vigore al momento del mutamento che ha inciso sullo stato, sulla consistenza nonché sull'attribuzione della categoria e della classe".

La conclusione a cui porta questa tesi (conclusione che nella circolare si definisce, peraltro, "coerente anche con la lettura della norma data dall'Agenzia del territorio") è, dunque, che - ai fini della dichiarazione conformità - non può essere dato alcun rilievo al fatto che, "successivamente alla presentazione della denuncia o della variazione, ed in assenza di mutamenti che obblighino a presentare ulteriore denuncia, sia nel frattempo mutata la normativa catastale".

Report urbano Fiaip 2010: lenta ripresa

Il 2010 si chiude con una lenta ripresa del mercato immobiliare in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano un recupero sostenuto da una significativa ripresa della domanda ed una stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale.

Compravendite

Per le compravendite immobiliari, si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 4,5% per le abitazioni, mentre diminuisce il numero delle compravendite, che si attesta a -2% nel 2010. Inoltre si segnala come sono sempre di più gli italiani (52%) ed i clienti extra Ue (75%) che nel 2010 hanno fatto ricorso al sistema creditizio (mutuo) per acquistare immobili, sebbene vi sia stata una riduzione delle richieste ed erogazioni rispetto al 2009.

Il secondo semestre del 2010 ha confermato quanto previsto da Fiaip già nell'anno precedente: il mercato immobiliare, che già si era mostrato sano e scevro da incontrollate ed improvvise *debacle*, così come invece è accaduto in altre aree dell'Unione europea, ha iniziato a riprendere fiato ed a registrare un notevole aumento delle richieste unito ad una maggiore vivacità delle trattative.

Il report 2010 Fiaip evidenzia una diminuzione generale dei prezzi per le abitazioni in tutte le città, fatta eccezione per Venezia (+2,22%) e Siena (+0,2%), che fotografano una realtà in controtendenza. La palma d'oro per la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali va a Palermo, con la punta massima rilevata nel capoluogo siciliano del -11%. I restanti cali spaziano tra il -1,56% di Napoli ed il -7% di Bergamo, passando dal -3% di Bologna e Torino, il -3,64% di Genova, il -4% di Roma, il -5% di Firenze, il -6% di Salerno e il -6,2% di Milano.

Le previsioni per il 2011 indicano un miglioramento dell'andamento delle compravendite degli immobili ad uso abitativo, con particolare attenzione alle aree centrali e semicentrali delle città dove il mercato potrebbe mantenersi stazionario. I dati raccolti per il comparto residenziale danno per il 2011 una previsione di stazionarietà dei tempi di vendita degli immobili in tutte le zone.

Locazioni

Il mercato delle locazioni indica nel 2010 una sostanziale stabilità ed un'offerta in leggera diminuzione rispetto al 2009, sebbene vi sia una domanda di abitazioni da locare in costante aumento. Nel 2010 il report Fiaip registra un aumento del numero dei contratti di locazione rispetto allo stesso periodo del 2009.

Per quanto riguarda le previsioni per il 2011, il report Fiaip indica una tendenza all'aumento degli affitti ad uso residenziale, del 10% nelle zone centrali e del 4% per gli immobili situati nelle zone semicentrali o periferiche delle città. Nel 2011 le rilevazioni prevedono una tempistica della conclusione dei contratti di locazione abitative sostanzialmente stazionaria rispetto al 2010, con un aumento nelle zone semicentrali delle città.

HOMELINK INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale



HOMELINK ITALIA
(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Una casa da scambiare

Innsbruck cerca Roma, Venezia a carnevale, cat/homesitting offresi. Questi sono alcuni degli annunci che si possono trovare sul sito internet della HomeLink Italia (www.it.homelink.org), l'organizzazione internazionale leader nello scambio di casa.

Sempre più proprietari si rivolgono a questo organismo per pianificare le proprie vacanze. L'HomeLink da una parte consente la mobilità su oltre 70 Paesi del mondo e dall'altra offre la possibilità di assaporare una maggiore libertà aderendo alla filosofia che caratterizza lo scambio di casa.

Grazie ad una convenzione stipulata con la Confedilizia, gli associati delle Sedi territoriali possono godere di una riduzione sul costo di adesione. Per maggiori dettagli si può contattare la Sede centrale della Confedilizia.

Colf e badanti: entro l'11 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 11.4.'11 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2011. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF* (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,34	1,36 (0,33)	1,37 (0,33)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,34 fino a € 8,95	1,54 (0,37)	1,55 (0,37)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,95	1,88 (0,45)	1,89 (0,45)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**	0,99 (0,24)	1,00 (0,24)
Contributo di assistenza contrattuale	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

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

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

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

Dichiarazione dei redditi 2011

Si ricorda ai datori di lavoro domestico che i contributi previdenziali e assistenziali versati all'Inps per gli addetti ai servizi domestici ed all'assistenza personale o familiare sono oneri deducibili e pertanto possono essere sottratti dal reddito, per la parte a carico del datore di lavoro, fino all'importo massimo di €1.549,57.

Inoltre, le famiglie che hanno alle proprie dipendenze un assistente alla persona, nei casi in cui il familiare assistito non sia autosufficiente nel compimento degli atti di vita quotidiana, hanno diritto ad una detrazione pari al 19% per le spese sostenute (l'importo delle spese non deve superare €2.100,00), solo però nei casi in cui il reddito complessivo non sia superiore a €40.000,00 annui.

Variato l'importo dell'assegno sociale

Dall'1 gennaio scorso l'importo dell'assegno sociale è stato aumentato da €411,55 ad €417,50 mensili e da €5.349,89 ad €5.424,90 annuali.

Il valore dell'assegno è il parametro di riferimento utilizzato per valutare la capacità economica minima dell'immigrato extracomunitario, necessaria per consentire di rinnovare il permesso di soggiorno e per chiedere il ricongiungimento familiare (in quest'ultimo caso tale importo deve essere aumentato del 50% per ogni parente che si intende fare arrivare in Italia). Tale importo vale come reddito minimo anche per i cittadini neocomunitari che vogliono trattenerli in Italia per più di tre mesi.

Può testimoniare in giudizio la colf che ha firmato un verbale di conciliazione

Il lavoratore che, dopo aver firmato il verbale di conciliazione di una vertenza, non ha "più nulla a pretendere" dal proprio datore di lavoro, non rivestendo il ruolo di parte interessata in giudizio, può assumere quello di testimone in un procedimento che ponga il medesimo datore contro l'Inps per il mancato versamento dei contributi, a seguito del venir meno dell'incompatibilità fra le posizioni di teste e di parte in causa, prevista dall'art. 246 del Codice di procedura civile. Spetta, ovviamente, al giudice valutare l'attendibilità del testimone.

Lo ha stabilito la Sezione Lavoro della Corte di Cassazione con la sentenza n. 3051 dell'8.2.'11.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

L'Employers' Union of Building Owners aderisce all'Epfi

Il Comitato direttivo dell'Epfi ha deliberato l'adesione dell'Employers' Union of Building Owners (Eubo), organizzazione rumena della proprietà.

Liviu Tudor, Presidente dell'Eubo, nel corso della medesima riunione del Comitato direttivo, ha illustrato l'andamento del mercato immobiliare rumeno ed ha evidenziato come, recentemente, molti investitori stranieri siano interessati alla Romania. Ha inoltre spiegato che la scelta di chiedere di aderire all'Epfi è stata dettata dalla necessità di prevenire l'impatto che il comparto immobiliare rumeno avrà con la normativa dell'Unione Europea.

Liz Peace, Chairman del Direttivo dell'Epfi, ha espresso al Presidente Tudor i rallegramenti del Comitato medesimo.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rete degli archivi per non dimenticare

E' scaricabile dal sito della Direzione centrale degli archivi del Ministero per i beni e le attività culturali (www.archivi.beniculturali.it) il volume dal titolo "Rete degli archivi per non dimenticare. Guida alle fonti per una storia ancora da scrivere", curato da Ilaria Moroni ed edito dall'Istituto centrale per la patologia del libro (Icpal).

La Rete degli archivi e dei centri di documentazione presentata in questa pubblicazione suggerisce ai lettori un importante mezzo per rintracciare nuove fonti documentali su temi e vicende italiane "legate al terrorismo, allo stragismo, alla violenza politica, ai movimenti e alla criminalità organizzata, per il periodo che va dal dopo guerra ai nostri giorni".

Insomma, sfogliando quest'opera - riprendendo la presentazione che ne fa Armida Batori, dell'Icpal - "ci si rende immediatamente conto dell'importanza del materiale conservato e reso disponibile dagli archivi privati, dai centri di documentazione, dalle associazioni, dalle fondazioni e dagli istituti culturali, che, tra mille difficoltà - soprattutto economiche - operano per conservare la memoria di un aspetto cruciale della storia recente dell'Italia repubblicana".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Deduzioni fiscali ad hoc per la casalinga

Si ricorda che - come ogni anno - in occasione della presentazione della dichiarazione dei redditi, la casalinga e i soggetti a questa assimilati possono godere delle specifiche deduzioni relative sia al premio annuo pagato per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici gestita dall'Inail sia ai contributi versati al Fondo volontario di previdenza gestito dall'Inps per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari.

Se la casalinga è fiscalmente a carico di un altro soggetto, quest'ultimo può portare in deduzione dal proprio reddito lordo i medesimi oneri che spetterebbero alla casalinga (sempre che tra i due vi siano i vincoli parentali di cui all'art. 455 c.c. quali, per esempio coniugio, filiazione, discendenza).

Sono esenti, infine, da oneri fiscali, la rendita per l'invalidità permanente che gli iscritti all'assicurazione contro gli infortuni domestici percepiscono in seguito ad un infortunio coperto dall'assicurazione anzidetta e la rendita che, in caso di morte dell'assicurato (cfr. Cn giug. '06), viene corrisposta ai superstiti aventi diritto.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Garanzie dei costruttori a tutela degli acquirenti e assicurazioni

Il Presidente di Aspesi, Oriana, è stato intervistato dal Sole 24 Ore (19.2.'11) in merito alle garanzie dei costruttori sui vizi degli immobili, anche in relazione all'obbligo del rilascio della polizza decennale postuma. Oriana ha così dichiarato: "C'è una differenza tra quello che dice la legge e quello che fanno le assicurazioni. Il Codice civile dice che chi ha costruito è responsabile per 10 anni per rovina o grave difetto strutturale. La Corte di cassazione ha esteso in maniera abnorme il concetto di grave difetto strutturale, portandolo a coprire anche eventi minori come il sollevamento di una piastrina. Accade così che la compagnia d'assicurazione non copra questi danni, da essa non ritenuti gravi, e quindi è il costruttore o il promotore a doverne rispondere. Quindi esiste una polizza assicurativa ma che non copre tutti i rischi. Ecco allora il proliferare di cause civili con pesanti costi per gli operatori. L'altro punto riguarda la mancanza di sanzioni per chi non presenta la copertura assicurativa. Questo significa un costo per gli operatori seri che seguono la legge, e un vantaggio per gli operatori senza scrupoli che possono operare comunque senza sostenere questi costi".



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Assoutenti a Striscia sui treni "rallentati"

L'Assoutenti vuole andare al fondo della questione relativa ai maggiori costi imposti alle Regioni da Ferrovie dello Stato attraverso i rallentamenti delle percorrenze dei treni regionali, della quale si è occupato anche il programma televisivo *Striscia la notizia* con un'intervista al Vicepresidente dell'Associazione Furio Truzzi (il video è disponibile sul sito www.assoutenti.it).

FS riceve, infatti, il compenso dalle Regioni proprio in funzione dei tempi di percorrenza e non delle distanze percorse dai treni. Dunque allungare i tempi senza reali motivazioni di servizio (sicurezza, stazioni in più etc.) - rileva Assoutenti - sarebbe un danno per i viaggiatori, un costo per le Regioni e un vantaggio solo per FS.

Già con un articolo apparso su *Il Fatto Quotidiano* del 26.1.'11 e con una interrogazione del deputato Realacci (Atto Camera 4-10625) era stata segnalata la conseguenza perversa di artificiosi rallentamenti dei treni che in diverse parti d'Italia si sono verificati. Infatti, il meccanismo di pagamento imposto da FS alle Regioni, essendo basato non sulla lunghezza del percorso ma sulla sua durata, incentiverebbe i treni locali a rallentare invece che a migliorare le loro performance: ogni minuto in più può costare alle casse regionali un aggravio di spesa al minimo di 80mila euro all'anno per ogni linea ferroviaria. E gli utenti devono sopportare i conseguenti aumenti di tariffe e abbonamento e un peggioramento del servizio.

L'Assoutenti sta quindi accertando ulteriormente i fatti per capire se vi siano responsabilità di FS e gli estremi per un ricorso all'Antitrust per abuso di posizione dominante da parte dell'azienda per aver introdotto, avvalendosi della sua posizione di monopolista di fatto del trasporto ferroviario regionale, modalità contrattuali di esercizio costruite unilateralmente e artificialmente per risultare più onerose del dovuto per la Regione committente.

Ad Assoutenti risulta inoltre che - a differenza di quanto avveniva circa 10 anni fa - FS evita accuratamente di rendere noti nel dettaglio i propri conti, impossibili da dedurre dal bilancio aggregato, in base ai quali le Regioni e le Associazioni di utenti potrebbero verificare la validità dei prezzi dei treni proposti apoditticamente sul Catalogo (ovvero l'offerta di treni di FS alle Regioni).

Inoltre, è anche in esame la circostanza che quanto sta avvenendo, riflettendosi negativamente sui bilanci delle Regioni, possa giustificare persino gli estremi per un intervento della Corte dei conti per danno erariale.

Nel frattempo, l'Assoutenti sta proseguendo il dialogo con molte amministrazioni regionali, per favorire la creazione di organismi indipendenti di valutazione e di riesame dei contratti di servizio, di cui facciano parte anche rappresentanze qualificate degli utenti.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust: imposta sulle successioni e donazioni o imposta di registro?

Uno dei problemi più rilevanti in materia di imposizione fiscale dei trust, rimane l'applicazione dell'adeguata imposta indiretta all'atto di destinazione del trust, attraverso la quale vengono trasferiti i beni, oggetto dello stesso, in capo al trustee.

Le circolari in materia dell'Agenzia delle entrate (48/E del 2007 e 5/E del 2008) testimoniano l'univoca ed ostinata (nonostante le pronunce del giudice tributario) interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, la quale sistematicamente applica, a prescindere dalla ricorrenza o meno dell'intenzione liberale del disponente, l'imposta sulle successioni e donazioni (d.l. n. 262/06) all'atto istitutivo del trust e del conseguente vincolo di destinazione sui beni che lo compongono. Più precisamente, il Fisco subordina l'applicazione di tale imposizione alla sola ed unica verifica se l'istituzione del trust comporta o meno la segregazione del patrimonio conferito.

Non considerando, di fatto, la rilevanza degli effetti extra segregativi che il trust è in grado di produrre, l'interpretazione dell'Amministrazione Finanziaria collide bruscamente con quella dottrinale, prontamente rafforzata da una copiosa e recente giurisprudenza di merito.

Infatti, il giudice tributario ha avuto modo di precisare che il presupposto dell'imposizione indiretta va individuato nel trasferimento di ricchezza, non bastando, dunque, la mera assegnazione di aspettativa giuridica (sorgente nel momento della segregazione del patrimonio), non sufficiente a dar luogo ad un arricchimento in capo al beneficiario finale. Tale arricchimento rimane, invece, condizionato all'accadimento di eventi futuri ed incerti. Sarà dunque legittimamente applicata l'imposta di registro in misura fissa al momento della segregazione dei beni in trust e l'imposta sulle successioni e donazioni solamente al momento di attribuzione del trust fund da parte del trustee nei confronti dei beneficiari finali (CTP Perugia del 27.1.2011 n. 35; CTP Treviso del 25.10.2010 n. 108; CTP Roma, Sez. distaccata Latina del 22.12.2009 n. 752; CTP Firenze del 12.2.2009, n. 50;).

Alla luce dell'orientamento univoco della giurisprudenza, non si può non considerare anche la causale giuridica del trust, distinguendo tra trust liberali, onerosi, di scopo, con beneficiari diretti o discrezionali.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Riforma del condominio, avviato l'esame alla Camera

La Camera dei Deputati ha avviato – in Commissione Giustizia – l'esame della riforma del condominio, approvata in prima lettura dal Senato. Relatore del provvedimento è stato nominato l'on. Salvatore Torrisi (Pdl).

Alla Commissione Giustizia è stata assegnata anche la proposta di legge a firma dell'on. Duilio (ed altri), che contiene il riconoscimento al condominio della capacità giuridica, come previsto nella maggior parte dei Paesi europei.

Sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie* daremo conto dell'iter della riforma.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Milano il 14 maggio

L'Assemblea nazionale si terrà al Palazzo Clerici (via Clerici, 5) di Milano sabato 14 maggio alle 9,30.

Ricco il programma degli eventi collaterali, dalla cena a Palazzo Spinola (Società del Giardino) del venerdì alle visite a castelli e ville previste per il sabato pomeriggio, la domenica e il lunedì.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ici e immobili rurali, l'Agenzia del territorio non recede

“I requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare le condizioni richiamate all'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993 e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile”.

Con queste parole, nel corso di un'audizione dinanzi alla Commissione Finanze della Camera dei deputati, il Direttore dell'Agenzia del territorio, Gabriella Alemanno, ha ribadito la posizione dell'Agenzia sull'annosa questione della ruralità dei fabbricati. Posizione contraria a quella in più occasioni espressa dalla Corte di cassazione e da ultimo “appoggiata” dallo stesso Ministero dell'economia e delle finanze (cfr. *Cn* febb. '11).

Secondo l'Agenzia, “la questione necessita di soluzione che potrebbe essere individuata in una specifica norma volta a consentire la piena ed omogenea attuazione del processo di riforma già delineato dal Legislatore con il citato articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557”. Soluzione che forse può intravedersi nella norma contenuta in una proposta di legge approvata dalla Camera dei deputati il 16 febbraio scorso e in attesa di essere esaminata dal Senato (“Disposizioni in favore dei territori di montagna”), con la quale si procede proprio nei termini di cui all'interpretazione dell'Agenzia.

Codice della strada, si paga per ogni violazione anche se le infrazioni sono uguali

“In ipotesi di pluralità di illeciti amministrativi in violazione della medesima norma, ciascuna infrazione è assoggettabile a sanzione, non essendo in tal caso applicabile l'art. 8 legge 689 del 1981 (riferentesi alla diversa ipotesi in cui le violazioni siano state commesse con un'unica azione od omissione), né essendo estensibili agli illeciti amministrativi i principi in tema di continuazione riguardanti esclusivamente la materia penale”.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4725 del 25.2.11, rigettando il ricorso di un motociclista che – avendo ricevuto sette distinti verbali di accertamento dalla polizia municipale, tutti per aver violato la zona a traffico limitato del Comune di Bologna – si era rivolto, senza successo, al giudice di pace del capoluogo emiliano chiedendo l'applicazione della sanzione più grave stabilita per le infrazioni commesse, elevata sino al triplo, in analogia a quanto previsto dalla disciplina in materia di continuazione dettata per i reati dall'art. 81 del codice penale.

Anatocismo, interpretazione autentica

In tema di anatocismo (interessi prodotti da interessi scaduti), il d.l. 225/11 (cosiddetto decreto Milleproroghe), come convertito in legge, contiene una norma di particolare interesse, interpretativa dell'art. 2935 del codice civile, a mente del quale la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere. L'art. 2, c. 61, del provvedimento in parola prevede, infatti, che, “in ordine alle operazioni bancarie regolate in conto corrente”, il predetto art. 2935 c.c. si debba “interpretare nel senso che la prescrizione relativa ai diritti nascenti dall'annotazione in conto inizia a decorrere dal giorno dell'annotazione stessa”. In ogni caso – viene precisato – “non si fa luogo alla restituzione di importi già versati alla data di entrata in vigore della legge di conversione” del decreto Milleproroghe.

La nuova disposizione chiarisce, dunque, che il termine decennale di prescrizione per richiedere gli interessi pagati sulla base del criterio anatocistico (e pagati anche in periodi nei quali il metodo era ritenuto perfettamente legittimo – e ciò per decenni – dalla Cassazione) non decorre dal giorno di chiusura del conto corrente (come aveva da ultimo stabilito, per specifiche ipotesi di anatocismo, la Cassazione) bensì dal singolo addebito nel conto.

SEGNALIAMO



Testo di grande pregio e di straordinaria praticità, edito dalla ben nota (e qualificata) Casa editrice Giuffrè. Fra gli autori, il Vicepresidente confederale Pier Luigi Amerio

LETTERE IN REDAZIONE

La patrimoniale a Roggiano...

Come si può proporre, ad esempio, che qui a Roggiano Gravina, paesino di appena 8000 abitanti, ove le case, tantissime e costruite con le rimesse dei compaesani emigrati, non si riesce né a venderle e neppure a fittarle, vengano tassate ulteriormente con la "patrimoniale"? non basta l'odiatissima ICI? Il Comune sta costringendo alla "spoliazione patrimoniale ICI" con addirittura un'aliquota maggiorata del cinquanta (!) per cento; e, stoltezza delle stoltezze, hanno osato tassare con l'ICI anche le aree fabbricabili, tali solo virtualmente, atteso che, per l'esuberanza di fabbricati, l'edilizia è qui "morta".

La prego, quindi, accuratamente, di continuare e con sempre più veemenza ad opporsi al flagello della "patrimoniale".

Gennaro Termine
Roggiano Gravina (CS)

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

MILLEPROROGHE

Denuncia "case fantasma" e variazioni catastali entro il 30 aprile

La legge di conversione del decreto-legge "Milleproroghe" ha ulteriormente prorogato – al 30 aprile – i termini per la regolarizzazione delle c.d. "case fantasma" e degli interventi non dichiarati in Catasto, per la prima fattispecie introducendo anche delle novità. In particolare viene definitivamente stabilito quanto segue.

"Case fantasma"

Viene fissato al 30.4.'11 il termine 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 30 aprile, l'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in Catasto, procede all'attribuzione di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Viene inoltre stabilito che, "in considerazione della massa delle operazioni di attribuzione della rendita presunta", l'Agenzia del territorio notificherà gli atti di attribuzione della predetta rendita mediante affissione all'albo pretorio dei comuni dove sono ubicati gli immobili. Dell'avvenuta affissione sarà da-

ta notizia con comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, nel sito internet dell'Agenzia del territorio, nonché presso gli uffici provinciali ed i Comuni interessati.

Trascorsi sessanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale, decorrono i termini per la proposizione del ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale competente.

"In deroga alle vigenti disposizioni", poi, la rendita catastale presunta e quella successivamente dichiarata come rendita proposta o attribuita come rendita catastale definitiva producono effetti fiscali fin dalla loro iscrizione in Catasto, con decorrenza dal 12.1.'07, salva la prova contraria volta a dimostrare, in sede di autotutela, una diversa decorrenza.

I tributi, erariali e locali, commisurati alla base imponibile determinata con riferimento alla rendita catastale presunta, sono corrisposti a titolo di acconto e salvo conguaglio.

Interventi non dichiarati

Viene fissato al 30.4.'11 anche il termine 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.

Conciliazione rinviata per il condominio

Come noto, il d.lgs. n. 28/'10 prevedeva che dal 20.3.'11 entrassero in vigore le disposizioni che prevedono un tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione preliminare all'introduzione di una causa civile in materia – per quanto più di nostra diretta competenza – di locazione e di dominio.

Con la legge di conversione del decreto-legge "Milleproroghe" è stato ora previsto lo slittamento di un anno di tale data limitatamente alle controversie in materia di condominio (oltre che di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti).

Le disposizioni entrano invece in vigore con riferimento, in particolare, alle controversie in materia di locazione (esclusi "i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito"), diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, comodato.

Informazioni presso le Associazioni territoriali.

I riflessi del procedimento di mediazione sull'impugnativa di delibera assembleare di condominio

Quali riflessi spiega il procedimento di mediazione previsto dal d.lgs. n. 28/'10 con riguardo all'impugnativa di una delibera condominiale che – com'è noto – ai sensi dell'art. 1137 c.c. deve avvenire entro (il termine decadenziale di) trenta giorni decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti?

La risposta al quesito è contenuta nell'art. 5, c. 6, dello stesso d.lgs. n. 28/'10. Tale disposizione prevede che, "dal momento della comunicazione alle altre parti" della domanda di mediazione, tale domanda "impedisce" la "decadenza per una sola volta", aggiungendo, tuttavia, che "se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale" presso "la segreteria dell'organismo" di conciliazione.

Tornando al caso che ci occupa, ciò significa, all'evidenza, che la domanda di mediazione "impedisce" il decorso del termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c. e che, in caso di fallimento del tentativo di mediazione, i trenta giorni per impugnare la delibera condominiale decorrono dal momento in cui, presso la segreteria dell'organismo di conciliazione, viene depositato il verbale nel quale si dà conto di tale fallimento.

Volantinaggio in cassette postali e poteri del sindaco

"Il Comune non può vietare l'uso della cassetta delle lettere per la consegna di pubblicità, perché questo significherebbe esercitare una prerogativa del proprietario che rimane sul piano dei rapporti tra privati".

Lo ha stabilito il Tar della Lombardia (sezione distaccata di Brescia), con ordinanza n. 216 del 25.2.'11, precisando, tuttavia, che rientra invece tra i poteri del sindaco vietare "la consegna della pubblicità nella cassetta delle lettere quando il proprietario abbia installato una seconda cassetta dedicata alla pubblicità", giacché "in questo caso chi distribuisce si comporta in modo scorretto e introduce un elemento di disordine che può essere rilevante sul piano della convivenza civile".

Nell'ordinanza si evidenzia, inoltre, che è facoltà del sindaco proibire pure tutta una serie di attività, in materia di volantinaggio, che possono essere "fonte di produzione di rifiuti e quindi di degrado urbano" (come, ad esempio, "l'affissione di volantini o manifesti sui pali dell'illuminazione pubblica, sui segnali stradali, sugli alberi, sui muri"), oppure causa di disturbo alla circolazione (come nel caso della distribuzione di materiale pubblicitario agli automobilisti "in prossimità di incroci").

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI*

Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2011
Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche su risoluzioni e proroghe) • imposta di bollo (anche su risoluzioni e proroghe)
Qual è l'aliquota	<ul style="list-style-type: none"> • 19% per i contratti agevolati (c.d. "concordati"), nei Comuni ad alta tensione abitativa • 21% per contratti liberi ed altri contratti
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> • La registrazione del contratto assorbe "gli ulteriori obblighi di comunicazione", incluso quello relativo alla comunicazione alla Pubblica Sicurezza ex art. 12, d.l. n. 59/78 (conv. dalla l. n. 191/78). • "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* In attesa del provvedimento dell'Agenzia delle entrate (art. 3, comma 4) con il quale saranno stabilite le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare, le modalità di versamento dell'imposta in acconto (nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 95% dal 2012) e a saldo nonché "ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa", ai fini dell'attuazione delle nuove disposizioni.

Fonte: Confedilizia, Ufficio studi

Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito www.confedilizia.it.

CEDOLARE SECCA, EFFETTI SULL'IRPEF

Contratti liberi

Canone di locazione = 100

Scaglione di reddito (e aliquota relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 21%
Fino a 15.000 euro (23%)	19,55	
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	22,95	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	32,5	21
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	34,85	
Oltre 75.000 euro (43%)	36,55	

Contratti agevolati (c.d. "concordati")

Canone di locazione = 100

Scaglione di reddito (e aliquota relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 19%
Fino a 15.000 euro (23%)	13,68	
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	16,06	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	22,61	19
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	24,59	
Oltre 75.000 euro (43%)	25,58	

La tabella illustra le conseguenze che si avranno sull'Irpef - sia per i contratti liberi (quattro anni più quattro, a canone libero) sia per quelli agevolati (c.d. "concordati", tre anni più due, a canone calmierato) - per i locatori che opteranno per il passaggio al regime della cedolare secca sugli affitti.

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

La base imponibile è costituita:

- nell'attuale regime fiscale, dal canone di locazione al netto della deduzione del 15% e - per i contratti agevolati - dell'ulteriore deduzione del 30%;
 - nel regime fiscale della cedolare secca, dall'intero canone di locazione.
- Da sottolinearsi che nella cedolare secca sono incorporate le addizionali regionale e comunale Irpef (la cui misura è stabilita dalle competenti amministrazioni, anche con distinzioni per fasce di reddito), l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Fonte: Confedilizia, Ufficio studi

Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito www.confedilizia.it.

Dichiarazione del Presidente, cedolare svolta storica

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Il varo in via definitiva della cedolare secca sugli affitti (che la Confedilizia ha proposto anni fa e perseguito poi tenacemente, in tutti questi anni) rappresenta una svolta storica per il sistema fiscale italiano, prima ancora che un provvedimento che potrà essere determinante (nonostante aspetti che fortemente criticiamo, come la sospensione dell'aggiornamento del canone) per ridare redditività alla locazione e per il rilancio, quindi, di un settore che solo può assicurare la mobilità delle forze del lavoro e delle masse studentesche sul territorio. L'introduzione in questi termini di una flat tax - che, ovunque è stata applicata, non ha fatto registrare che successi, sul piano della competitività e del progresso economico - è un segnale importante, è un precedente che esce fuori da nostri schemi tributari tradizionali e che può costituire la base per una riforma fiscale veramente innovativa, fondata sulla necessità ineludibile di affamare la bestia della spesa pubblica che caratterizza lo Stato moderno. La Confedilizia è lieta che il successo ottenuto con la conquista della cedolare possa segnare anche una via da perseguire in altri e più ampi settori, nel segno della promozione dello sviluppo".

PROVVEDIMENTO FEDERALISMO MUNICIPALE VERSIONE DEFINITIVA

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA	
Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2014
Quali soggetti riguarda	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili
Quali immobili riguarda	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa
Come viene trattata l'abitazione principale	Esclusa dall'imposta, a meno che non sia di categoria catastale A1, A8 e A9
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef (relativamente agli immobili non locati) • addizionale regionale Irpef (relativamente agli immobili non locati) • addizionale comunale Irpef (relativamente agli immobili non locati) • Ici
Qual è l'aliquota	Aliquota base dello 0,76 per cento (7,6 per mille), che i Comuni potranno aumentare o diminuire
Qual è la base imponibile	La stessa dell'Ici: in particolare, per i fabbricati, il valore catastale dell'immobile
Quando si versa	In 2 rate: 16 giugno e 16 dicembre
Altre caratteristiche	Per gli immobili locati, l'aliquota base è ridotta alla metà.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio studi*
Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito www.confedilizia.it.

IMPOSTA MUNICIPALE SECONDARIA	
Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2014
Quali fattispecie riguarda	Occupazione dei beni appartenenti al Demanio o al patrimonio indisponibile dei Comuni nonché degli spazi soprastanti o sottostanti il suolo pubblico, anche a fini pubblicitari
Quali soggetti riguarda	Soggetti che effettuano l'occupazione (se l'occupazione è fatta con impianti pubblicitari, è obbligato in solido il soggetto che utilizza l'impianto per diffondere il messaggio pubblicitario)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Tassa occupazione spazi e aree pubbliche (Tosap) • Canone occupazione spazi e aree pubbliche (Cosap) • Imposta sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni • Canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari
Come si calcola l'imposta	In base a: - durata dell'occupazione - entità dell'occupazione, espressa in metri quadrati lineari - fissazione di tariffe differenziate in base a tipologia e finalità dell'occupazione, zona della città oggetto dell'occupazione e classe demografica del Comune
Regolamenti	<ul style="list-style-type: none"> • Con regolamento governativo, sarà dettata la disciplina generale dell'imposta • I Comuni, con proprio regolamento, potranno disporre esenzioni e agevolazioni nonché ulteriori modalità applicative del tributo.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio studi*
Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito www.confedilizia.it.

**MAGGIORI INFORMAZIONI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO**

CONFEDILIZIA / CORRADO SFORZA FOGLIANI



**Ottimista
Tornerà
conveniente
anche
ristrutturare**

«Adesso sarà più facile trovare casa in affitto»

Laura Verlicchi

«È una giornata storica, che segna l'approvazione di un provvedimento che attendevamo da tempo. E ora altri settori potranno seguire il nostro esempio». Così il presidente Corrado Sforza Fogliani saluta l'approvazione della cedolare secca che Confedilizia ha voluto e sostenuto fin dall'inizio.

Quindi è una vostra vittoria?

«È prima di tutto una svolta per tutto il sistema fiscale italiano, un esempio di flat tax come quella che nei Paesi usciti dalla dissoluzione dell'impero sovietico ha fatto esplodere l'economia, perché unisce la semplicità all'equità. Naturalmente, per l'edilizia ha un valore determinante».

Che risultati darà?

«È un'arma decisiva nella lotta contro l'evasione, perché favorisce l'emersione degli affitti in nero. E grazie a questo provvedimento, finalmente rinasce la locazione, con vantaggi per tutti: per i proprietari, che tornano a vedere la redditività del loro investimento, e per tutti i lavoratori e gli studenti che troveranno più facilmente soluzione alle esigenze di mobilità sul territorio».

Niente più case sfitte, dunque?

«Qui bisogna fare chiarezza. Noi stimiamo che esistano in Italia 700/800 mila unità immobiliari non occupate, non per motivi speculativi, ma perché avrebbero bisogno di ristrutturazioni che fino a oggi non era conveniente fare. Ora, invece, l'approvazione della cedolare secca metterà in moto un vero e proprio piano di ristrutturazione, rendendo disponibili

immobili prima inutilizzati».

Tutto perfetto, nessuna critica?

«A dire il vero, qualche sbavatura c'è. In particolare, l'introduzione della sospensione dell'aggiornamento Istat del canone, oltre a richiedere qualche complicazione burocratica in più, come la lettera di comunicazione da inviare all'inquilino, lascia qualche dubbio sulla durata. Una formulazione più semplice avrebbe avuto migliori effetti anche psicologici, e incentivato l'adozione della cedolare in una platea più vasta».

Giudizio finale?

«Certamente positivo. Tanto che sono convinto che questa via innovativa vada percorsa anche in altri settori, dove si potrebbe applicare lo stesso regime tributario, naturalmente con appropriate differenziazioni».

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI SIMULAZIONI DI RISPARMIO FISCALE

A) Immobile situato a Roma

Tipo di contratto	libero
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	45.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	3.551 euro
Tassazione con cedolare secca	2.100 euro
Risparmio di imposta	1.451 euro

B) Immobile situato a Milano

Tipo di contratto	libero
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	45.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	3.449 euro
Tassazione con cedolare secca	2.100 euro
Risparmio di imposta	1.349 euro

C) Immobile situato a Roma

Tipo di contratto	agevolato
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	45.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	2.485 euro
Tassazione con cedolare secca	1.900 euro
Risparmio di imposta	585 euro

D) Immobile situato a Milano

Tipo di contratto	agevolato
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	45.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	2.414 euro
Tassazione con cedolare secca	1.900 euro
Risparmio di imposta	514 euro

E) Immobile situato a Roma

Tipo di contratto	libero
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	65.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	3.806 euro
Tassazione con cedolare secca	2.100 euro
Risparmio di imposta	1.706 euro

F) Immobile situato a Milano

Tipo di contratto	libero
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	65.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	3.704 euro
Tassazione con cedolare secca	2.100 euro
Risparmio di imposta	1.604 euro

G) Immobile situato a Roma

Tipo di contratto	agevolato
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	65.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, Imposta di registro)	2.664 euro
Tassazione con cedolare secca	1.900 euro
Risparmio di imposta	764 euro

H) Immobile situato a Milano

Tipo di contratto	agevolato
Reddito complessivo annuo (al netto del reddito da locazione)	65.000 euro
Canone di locazione annuo	10.000 euro
Tassazione ordinaria (Irpef, Addizionale regionale, Addizionale comunale, imposta di registro)	2.592 euro
Tassazione con cedolare secca	1.900 euro
Risparmio di imposta	692 euro

N.B. Il risparmio di imposta può variare in relazione alle diverse deduzioni e detrazioni eventualmente spettanti.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

FANTASIA MUNICIPALE

Viaggio di ItaliaOggi Sette fra i provvedimenti dei sindaci con le restrizioni a tutela del decoro

In vacanza nell'Italia dei divieti

Dalle panchine al lungomare: dove il relax diventa off-limits

LETTERE IN REDAZIONE
L'inquilino "furbetto"

Sono un'associata di Firenze e, cogliendo la Sua mirata opinione sulla proroga degli sfratti definendola "un esproprio senza indennizzo", sono a gridare il mio sdegno a proposito di tali proroghe.

Qua a Firenze ci si differenzia per il "bonismo" senza tener conto che, qualche volta, si sconfina nell'ingiustizia: sono proprietaria di un piccolo appartamento in periferia (ho solo quello, acquistato 35 anni fa per utilizzarlo; poi, le vicende della vita, me lo hanno impedito). Adesso che sono in pensione con poco più della minima, ho cercato un bene rifugio nella rendita di un ragionevole affitto.

Da tale cifra estraevvo la quota per alzare la mia piccola pensione (che è diventata piccola perché a 10 anni dal termine del periodo lavorativo ho perduto il lavoro) e per affrontare parte della quota dovuta alla Casa di Riposo dove è ricoverata mia madre da 9 anni. Ebbene, sono incappata nel solito "furbetto" che da febbraio dell'anno scorso (data di entrata) mi ha fatto patire l'incasso (mai puntuale) e, adesso, da dicembre non paga più e si giustifica con mille possibili scuse.

Mi sono recata dall'Avvocato, che è stato molto chiaro: lunga prassi per lo sfratto, spese presenti e future pesanti e non recuperabili, oltretutto l'assurdità è che devo continuare a pagare le tasse finché non avrò la sentenza. Praticamente colui che ci "sguazza" in questa situazione è solo il disonesto moroso.

Le leggi che si fanno sono sempre a favore degli inquilini, mai dei piccoli proprietari come me. Non vorrei favori, ma giustizia! Rischio di sopportare per anni lo sgradito ospite a mie spese (affitto, condominio, rinnovi di registrazione ecc.).

Nessun governo ha mai affrontato questo problema. Potrei capire fossi una palazzinara, ma quando siamo piccoli proprietari, ai quali quel reddito è quasi vitale, perché non gli si consente almeno di poter sospendere il pagamento delle tasse - su un reddito che non c'è più - da subito? Tenga, oltretutto, presente che quell'entrata (ipotetica a questo punto) pesa sulla contabilizzazione dei redditi, sull'ISEE e i ticket. Tutte cose che devo affrontare come se riscuotesse! Che peso esser piccoli proprietari che, come si dice qui a Firenze, sono "la chiesetta che fa l'elemosina al duomo!"

La ringrazio per la Sua cortese attenzione e La saluto cordialmente.

Sonia Andrei
Firenze

CONDOMINIO, APPUNTI IN TEMA DI CAPACITA' GIURIDICA IN EUROPA

a cura di Raffaele Caterina

Ordinario di Diritto privato all'Università di Torino

Francia

In Francia la soggettività giuridica del condominio è stata introdotta dall'art. 14 della *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, che stabilisce espressamente che la collettività dei condomini è costituita in un "syndicat" che ha la "personalité civile".

La dottrina considera il *syndicat* un soggetto *sui generis*, pur riconoscendo un'affinità con l'associazione.

Secondo l'art. 14, 3° comma, il *syndicat* ha per oggetto "la conservazione dell'immobile e l'amministrazione delle parti comuni". Il *syndicat* non è proprietario delle parti comuni, di cui sono comproprietari i condomini. Secondo l'art. 4 della legge "le parti comuni sono oggetto di una proprietà indivisa dell'insieme dei comproprietari o di alcuni di essi". Pur non essendo proprietario delle parti comuni, il *syndicat* può però alienarle o gravarle di diritti reali, quando così abbia deliberato l'assemblea con le maggioranze previste dalla legge (art. 16, 25, 26). In tal caso il *syndicat* è dunque legittimato a disporre di un bene altrui.

I creditori del *syndicat* possono agire contro di esso, anche in via esecutiva. La giurisprudenza ammette da tempo che i creditori possano agire anche direttamente contro i condomini, nei limiti della quota a loro carico delle spese comuni¹. In tal senso si è sottolineato che il contributo di ciascuno dei condomini alle spese costituisce il "sostegno dell'obbligazione del *syndicat* e corrisponde immediatamente a un suo credito nei confronti di ciascuno dei condomini, nei confronti dei quali i terzi, creditori del *syndicat*, possono perseguire il pagamento"². Di fronte al linguaggio della giurisprudenza si è aperto il problema se l'azione dei creditori verso i condomini debba configurarsi come un'azione diretta o come un'azione surrogatoria. L'art. 1166 del *code civil* prevede infatti che "i creditori possono esercitare tutti i diritti e le azioni del loro debitore, ad eccezione di quelli esclusivamente personali". La Cour de Cassation ha avuto modo di chiarire che essendo il *syndicat* "una persona giuridica di diritto privato il cui patrimonio è distinto da quello dei suoi membri", il creditore del *syndicat* dispone di una "action oblique" (cioè di un'azione surrogatoria) e non di un'azione diretta nei confronti dei condomini³. Si deve notare che l'azione surrogatoria "ha per effetto di far ricadere il prodotto dei diritti esercitati nel patrimonio del debitore, in modo che il creditore non dispone di alcun diritto esclusivo sui beni del debitore"⁴.

Secondo l'art. 15 della legge il *syndicat* può "agire in giudizio, sia come attore che come convenuto,

anche contro i condomini"; in particolare può agire al fine di "salvaguardare i diritti relativi all'immobile".

Belgio

In Belgio la soggettività giuridica è stata introdotta da una legge del 30 giugno 1994. In particolare, secondo il nuovo art. 577-5 del codice civile, l'associazione dei condomini ha la personalità giuridica. Essa ha sede nell'immobile. L'oggetto sociale consiste esclusivamente nella conservazione e amministrazione dell'immobile, e l'associazione dei condomini non può avere altro patrimonio che i beni mobili necessari per la realizzazione dell'oggetto sociale. La legge (art. 577-5, § 4 del codice civile), prevede espressamente che per l'esecuzione delle decisioni di condanna dell'associazione è possibile agire sul patrimonio di ciascun condomino, proporzionalmente alla sua quota delle parti comuni.

Anche in Belgio, le parti comuni sono oggetto di proprietà da parte dei condomini, e non appartengono all'associazione.

L'associazione può agire in giudizio, tanto come attore che come convenuto (art. 577-9).

Olanda

In Olanda il nuovo codice civile è entrato in vigore il 1° gennaio 1992. La "associazione dei proprietari" è regolata nel 5° libro del codice, titolo 9, sezione 2. In particolare, secondo l'art. 124 "l'associazione dei proprietari è una persona giuridica". Il regolamento del condominio deve contenere la costituzione della associazione dei proprietari, il cui oggetto è la tutela degli interessi comuni dei condomini, oltre allo statuto dell'associazione (art. 112, comma 1, lettera e). Lo statuto dell'associazione, a sua volta, deve contenere, oltre al nome e all'oggetto della stessa, la previsione dei contributi a carico dei proprietari degli appartamenti, da versare periodicamente, e almeno annualmente, all'associazione (art. 112, comma 2, lettera c).

L'associazione dei proprietari amministra il condominio, ad eccezione delle parti destinate all'uso come unità separate. Essa deve mantenere un fondo di riserva per affrontare costi diversi dai costi ordinari annuali. Dei debiti sono responsabili i comproprietari, per la loro parte, in solido con l'associazione (art. 115).

L'associazione rappresenta giudizialmente ed extragiudizialmente l'insieme dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Austria

La capacità del condominio è stata introdotta dalla nuova legge federale sulla proprietà condominiale del 2002 (*Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002*; la precedente legge era del 1975). Secondo il § 18 della legge, il con-

dominio può acquisire diritti ed assumere obblighi, nonché agire e resistere in giudizio.

I condomini devono istituire un fondo di riserva adeguato (§ 31). I creditori del condominio possono agire su tale fondo oppure sui pagamenti effettuati o da effettuare da parte dei singoli condomini per le spese; solo in via subordinata i condomini rispondono in modo proporzionale alle loro quote condominiali (§18, 5° comma).

Regno Unito

Dopo un lungo periodo di elaborazione, il Regno Unito ha introdotto, con l'adozione del *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, seguito dalle *Commonhold Regulations 2004*, una disciplina del condominio, ispirandosi, per la verità, più che alle esperienze continentali, a quella americana ed australiana.

I principi fondamentali che regolano il *commonhold* sono i seguenti.

L'immobile è diviso in "units" e "common parts". Le "common parts" (cioè tutto quanto non è compreso nelle "units") sono attribuite in proprietà a una "commonhold association". "Gli schemi del commonhold combinano la proprietà piena delle unità individuali con la partecipazione esclusiva ad una società a responsabilità limitata (cioè una 'commonhold association') che è proprietaria e assume la responsabilità della gestione e della conservazione delle parti comuni del terreno e dell'edificio"⁵.

La gestione e la rappresentanza dell'immobile è dunque affidata alla *commonhold association*, che non solo ha personalità giuridica, ma è costituita sotto forma di una "private company limited by guarantee", cioè di una società in cui la responsabilità dei soci è limitata a una somma che i soci accettano di pagare in caso di scioglimento della società, e che nel nostro caso è fissata dallo stesso *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* s. 34 nella misura simbolica di £1. La *commonhold association* è, in linea di principio, assoggettata alla disciplina delle *private companies* (in particolare al *Companies Act 1985*) per gli aspetti non espressamente regolati dalle due leggi del 2002 e 2004.

Non è prevista alcuna responsabilità dei condomini per i debiti della *commonhold association*.

¹ Cfr. Cass. 3e civ., 10 mai 1968: *Dalloz* 1969, I, p. 45; Cass. 3e civ., 30 ottobre 1984: *Bulletin* 1984 III, N 180; Cass. 3e civ., 13 juillet 1999: *Recueil Dalloz* 2000, *Sommaires commentés* p. 140.

² Così Cass. 3e civ., 10 mai 1968, cit., a p. 46. Negli stessi termini Cass. 3e civ., 30 ottobre 1984, cit.

³ Cass. 3e civ., 26 ottobre 2005: *Bulletin* 2005 III N. 205 p. 186.

⁴ Cass. 3e civ., 26 ottobre 2005, cit.

⁵ K. GRAY & S.F. GRAY, *Land Law*, 4th edition, Oxford, 2006, p. 205.

BLOCCO "SFRATTI" 2011
(decreto-legge "Milleproroghe", come convertito)
TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	E' il 26° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Fino al 31.12.2011
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficio giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

I dehors e il divieto di fumo

E' possibile fumare nei *dehors*, cioè in quegli spazi esterni di un pubblico esercizio, arredati, in genere, con ombrelloni e tavolini e chiusi da uno o più lati?

In mancanza di un espresso chiarimento in proposito da parte del Ministero della salute, per rispondere al quesito occorre partire da quanto prevede la l. n. 3/05 e, in particolare, il suo art. 51, che vieta di fumare "nei locali chiusi", ad eccezione di "quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico" e di "quelli riservati ai fumatori e come tali contrassegnati".

Dalla lettura della norma emerge immediatamente un elemento: il divieto di cui trattasi non riguarda i luoghi all'aperto ma esclusivamente i "locali chiusi".

Tornando al caso che ci occupa, ciò porta a ritenere, pertanto, che si rientri senz'altro nell'ambito del disposto legislativo (e quindi viga il divieto di fumare) per i *dehors* formati da una struttura con copertura superiore e chiusa sui quattro lati; si sia invece al di fuori del campo applicativo della norma (e quindi non ricorra il divieto di fumare) per i *dehors* costituiti da una struttura aperta nella parte superiore o su uno o più lati.

Si tratta di una conclusione, questa a cui siamo appena giunti, condivisa, peraltro, anche dalla Confesercenti di Venezia (che sul suo sito Internet si è espressa, sul punto, nello stesso senso) e che conduce necessariamente alla considerazione che la possibilità o meno di fumare in queste particolari strutture non può che essere valutata caso per caso.

RECENSIONI

Enrico Di Luciano, *Politicamente scorretto*, pref. di Pietrangelo Buttafuoco, Emanuele Romeo ed., pp. 96

Alla ricerca di una destra inserita nella tradizione, però moderna, attenta al concreto, nutrita d'ideali, capace di progetti politici: l'autobiografia di un avvocato di Siracusa, che proprio per una nuova destra lasciò il Msi.

Luciano di Samosata, *Il Simposio o i Lapiti*, a cura di Annalisa Zanotti Fregonara, La Vita Felice ed., pp. 192 con ill.

Un dialogo del corrosivo retore greco (il quale attua un rovesciamento comico del dialogo *Simposio* di Platone), presentato con testo greco a fronte, ampia introduzione e una corposa serie di minuziose note.

Sergio Romano, *Finis Italiae*, Le Lettere ed., pp. 60

Tre saggi, rispettivamente dedicati al declino e morte dell'ideologia risorgimentale, ai motivi per i quali gli italiani siano soliti disprezzarsi e a problemi legati alla libertà di stampa.

Giovanni Malagodi, *Dalla crisi allo sviluppo*, a cura di Francesca Pino e Francesca Gaido, Aragno ed., pp. 248

Di Giovanni Malagodi si ricorda la lunga attività politica nel Partito liberale, ma in gioventù ricoprì rilevanti ruoli nella Banca commerciale italiana: sono presentati e pubblicati i suoi scritti per riorganizzare le filiali nel 1954-'55.

Gennaro Acquaviva, Antonio Badini, *La pagina saltata della Storia*, Marsilio ed., pp. 190

I due autori furono collaboratori di Bettino Craxi presidente del Consiglio: recano diretta (e spesso convinta) della strada allora seguita) testimonianze di episodi, non sempre conosciuti, della politica estera condotta da Craxi.

Emmanuele Rossi, *Pozzi di noia*, DED'A ed., pp. 144

Dieci racconti che si susseguono con uno stile fortemente personale: l'autore, che lavora come portiere in un condominio romano, dipinge ambienti, caratteri, istantanee di vita vissuta o sognata.

Pindaro, *Frammenti*, a cura di Roberta Sevieri, La Vita Felice ed., pp. 254

La lunga serie dei frammenti del grande poeta greco, col testo greco a fronte e una puntuale serie di note quasi a ogni verso.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

ASSINDATCOLF



Straordinario manuale per famiglie e badanti, a cura di Vito Noto. Ha collaborato Assindatcolf, alla quale ampi e numerosi sono i riferimenti contenuti nel testo

SEGNALIAMO



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

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE 2011

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 2011 - Sabato

Irpef - Presentazione Mod. 750 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2011 (redditi 2010) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

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.

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2011

11 Aprile 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

voro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

DALLE RIVISTE...

Regolamento condominiale, limiti o divieti

Enti bilaterali e condizioni "assistenziali"

Ripartizione delle spese per i balconi

Legittimazione processuale dell'amministratore di condominio

Su *Giustizia civile* (n. 11/10), nota a sentenza di Ivano Cimatti sull'interpretazione non estensiva dei limiti o divieti posti dal regolamento condominiale.

Vincenzo Cuffaro riprende su *il Corriere del Merito* (n. 1/11) i temi di una sua relazione (Spontaneità della conciliazione e obbligatorietà della mediazione) trattati al Convegno del Coordinamento legali dello scorso settembre.

Ai lettori

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

Enti bilaterali e condizioni "assistenziali". Tratta l'argomento Franco Petrucci sul *Corriere tributario* (n. 6/11).

Della funzione ricognitiva delle tabelle millesimali e della approvazione a maggioranza del regolamento condominiale si occupa Viola Nobili su *i Contratti* (n. 1/11).

Balconi: tipologie e criteri di ripartizione delle spese. È l'argomento che tratta Ivan Meo su *Consulente immobiliare* (n. 877/11).

"I poteri e la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio: risoluzione di un contratto e certezza del diritto": è il titolo della nota a sentenza che Guido Vidiri pubblica su *il Corriere giuridico* (n. 2/11).

Da ultimo, *il Bollettino tributario*. Che nel suo n. 1/11 pubblica un'esaustiva nota di Eugenio Righi dal titolo "Tariffa di igiene ambientale. Una Circolare poco credibile". Di Gianni Aiello la nota dal titolo "Il mancato rispetto dei termini di trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato e il computo dei termini di decadenza", che compare sul numero successivo della stessa rivista.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

**Risoluzione del contratto
e inadempimento reciproco**

“Nei contratti con prestazioni corrispettive, ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento in caso di inadempienze reciproche, il giudice di merito è tenuto a formulare un giudizio - incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato - di comparazione in merito al comportamento complessivo delle parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti (tenuto conto non solo dell'elemento cronologico, ma anche e soprattutto degli apporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e della incidenza di queste sulla funzione economico-sociale del contratto), si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte e della conseguente alterazione del sinallagma contrattuale. In difetto di prova sulla causa effettiva e determinante della risoluzione, il giudice non potrà dichiarare risolto il vincolo contrattuale per inadempienze equivalenti delle parti, ma dovrà limitarsi al rigetto di entrambe le domande per l'insussistenza dei fatti giustificativi posti a sostegno di esse”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15840/10, inedita), cassando nella specie la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto per inadempienze reciproche, reputate equivalenti, il contratto di locazione di un bar, con annesso laboratorio di pasticceria, rispetto al quale, nello svolgimento del relativo rapporto, il conduttore lamentava l'inidoneità dei locali e delle macchine all'uso pattuito.

**Uso non abitativo e obbligo per l'inquilino
di eseguire opere di miglioramento**

Importante principio stabilito dalla Cassazione. “In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 13245/10, inedita) la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 cod. civ. un ostacolo all'autonomia contrattuale nell'inserimento di altre obbligazioni di natura «principale» nell'unico contratto di locazione”. Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione.

Obblighi del locatore e idoneità tecnica dell'immobile

La Cassazione si è pronunciata (sent. n. 13841/10, inedita) a proposito di un caso non sempre correttamente risolto. “In tema di locazione (ha detto) non può ravvisarsi la responsabilità del locatore, in relazione agli obblighi sullo stesso incumbenti ai sensi dell'art. 1576 cod. civ. ed avuto riguardo al successivo art. 1578, qualora il conduttore invochi la risoluzione del contratto per inidoneità dei locali alla destinazione di uffici aperti al pubblico in ordine all'osservanza di particolari regole tecniche previste da una normativa speciale senza che sia stata prevista in contratto alcuna clausola diretta appositamente a rendere operante tra le parti la suddetta normativa (nella specie riconducibile al d.m. Lavori pubblici 9 gennaio 1996, in G.U. 5 febbraio 1996) o, comunque, riguardante la sussistenza di determinate caratteristiche tecniche dei locali in relazione all'attività da svolgere al loro interno. Infatti, in tal caso, è onere della parte conduttrice, consapevole del tipo di attività da esercitare nei locali e quindi dei relativi sovraccarichi, accertarsi preventivamente (ha detto ancora la Cassazione) che quell'attività (nella specie, agenzia di assicurazioni) sia compatibile con le strutture dell'edificio ovvero pretendere in contratto specifiche garanzie in proposito dal locatore”. In applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata, che aveva rigettato l'azione di risoluzione proposta dalla conduttrice per il sopravvenuto crollo del pavimento dei locali concessi in locazione durante un intervento di ristrutturazione, senza che in contratto fosse stata specificamente approvata una clausola nei termini innanzi specificati.

Danni all'immobile recati dall'inquilino

“Il diritto al risarcimento del danno patrimoniale derivante da responsabilità contrattuale viene in essere al momento in cui l'inadempimento dell'obbligato incide la sfera giuridica altrui provocando, per il soggetto leso, la diminuzione del suo patrimonio, che deve essere reintegrato in modo da ricostruirne la consistenza che avrebbe avuto se il fatto lesivo non si fosse verificato, eliminando le conseguenze pregiudizievoli che sono state cagionate da quel comportamento, nel senso, come indica l'art. 1223 cod. civ., sia di annullare la perdita subita (danno emergente), sia di fare entrare il mancato guadagno (lucro cessante): ne deriva pertanto (ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 11967/10, inedita) che le vicende anteriori o posteriori al momento in cui il pregiudizio si è verificato non rilevano a quel fine”. In applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda di risarcimento proposta dal locatore di un immobile per i danni allo stesso arrecati dal conduttore, sul presupposto che, a seguito del rilascio, il locatore aveva potuto comunque vendere l'immobile, nonostante le condizioni di deterioramento del medesimo.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia


La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

**Riforma del condominio
approvata dal Senato
I dubbi di Confedilizia**

Il Senato ha approvato, in prima lettura, la riforma della disciplina del condominio. Il testo è disponibile, nella versione collazionata dall'Ufficio rapporti parlamentari della Confedilizia, sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it). Il testo non recepisce la proposta della Confedilizia circa l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, finalizzata a valorizzare l'amministratore di condominio e a facilitare i rapporti in ambito condominiale e con i terzi.

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

La confusione tra personalità giuridica e capacità giuridica («Sono emerse numerose perplessità sul riconoscimento ai condomini della capacità giuridica soprattutto in ragione della difficoltà di chiarire in che cosa poi tale personalità si debba sostanziare»: dichiarazione relatore sen. Mugnai-resoconto seduta n. 205 del 17 novembre 2010) ha indotto qualcuno a sostenere che, con l'introduzione di quest'ultima, si vorrebbe fare del condominio: una società di capitali. Si tratta di un errore marchiano, evidente. Le società di capitali hanno personalità giuridica e un'autonomia patrimoniale perfetta, da cui discende una netta separazione tra 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 e obblighi.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 19.02.11

Giudici liberi

Nessuno vuole altra cosa che un giudice veramente indipendente, soggetto solo alla legge, indipendente dal potere politico, anche da qualsiasi altro potere pur se esistente “di fatto”, e quindi anche dalle “minacce” e dalle “lusinghe” dei partiti e dei gruppi di potere, dalle interferenze del Consiglio superiore della magistratura nonché dalle correnti o meglio da alcuni esponenti delle correnti della cosiddetta “magistratura organizzata”.

Francesco Cossiga

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

La giustizia laica

Io sono per la *giustizia laica*, e sono contro la *giustizia etica* e contro la *giustizia didattica*. Sono per una giustizia che consista *esclusivamente* nell'applicazione del diritto positivo, interpretato secondo i canoni e i criteri da esso stesso fissati; e per un processo che sia *esclusivamente* strumento di questa giustizia e non di fantasiose, utopiche o peggio ancora temerarie realizzazioni di valori etici o politici o sociali, non compresi nel sistema di valori e interessi interni all'ordinamento giuridico vigente, ma liberamente professati o scelti dai singoli magistrati.

Francesco Cossiga

BELL'EUROPA

“L'Europa spende più per viaggi in Africa che in aiuti all'Africa”

“Il costo degli spostamenti dei funzionari Ue per visitare il Terzo mondo supera di 40 milioni quanto stanziato per i Paesi poveri”.

(Liberò 13.2.'11)

L'Unione degli sprechi/1
180 milioni di euro. A tanto ammonta il “costo annuo delle due sedi del Parlamento” europeo a Bruxelles e Strasburgo.

(Liberò 13.2.'11)

L'Unione degli sprechi/2
“25” sono “i camion che ogni mese traslocano i documenti dei parlamentari da Bruxelles a Strasburgo”.

(Liberò 13.2.'11)

Torpare giudiziario

Il mio auspicio è che quella parte dei magistrati non politicizzati, non affetti da protagonismo o da delirio di onnipotenza – e che costituisce fortunatamente io credo, o almeno spero!, la maggioranza della magistratura –, si desti dal suo acquiescente torpore, dando il suo leale contributo al legislatore per realizzare quella indilazionabile riforma che renda l'apparato giudiziario non nemico ma presidio delle libertà.

Francesco Cossiga

Sforza Fogliani: cedolare secca sugli affitti, una grande conquista

da Gazzetta di Parma, 13.2.'11

CONDOMINIO

Assocond si schiera per la capacità giuridica

Puntuale articolo dell'avv. Augusto Cirila su *24 ore* (21.2.'11), dal titolo “Per una gestione migliore serve la capacità giuridica”.

Il Segretario nazionale di Assocond (Associazione condòmini) sottolinea che una riforma della normativa condominiale non può che partire “dal presupposto essenziale di una diversa configurazione giuridica del condominio”. Il riconoscimento della capacità giuridica, insomma, “al fine di consentire al condominio una maggiore elasticità ed efficacia d'intervento verso l'esterno”.

Con la capacità giuridica (“intesa come idoneità del soggetto ad essere titolare di diritti e di obblighi, ossia come idoneità a gestire direttamente ed autonomamente la propria sfera patrimoniale”), “il condominio potrebbe davvero disporre in via autonoma – e in linea con la volontà dell'assemblea – delle cose e delle opere comuni”. Si pensi – esemplifica Cirila – alla possibilità, ad esempio, di acquistare o di vendere un bene comune senza dover richiedere la materiale presenza davanti il notaio rogante di tutti i condòmini (o della maggior parte di loro, secondo la proposta riforma). O, ancora, si pensi, all'obbligo del creditore del condominio di escutere in via preventiva il “patrimonio del condominio” anziché assalire subito quello del singolo condòmino, come sembra riproporre la riforma (disattendendo il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali sancito dall'intervento delle Sezioni unite). Significa dunque – scrive ancora Cirila – permettere all'amministratore di operare in modo più celere e snello per la tutela dell'interesse comune e per la gestione dei beni e dei servizi comuni.

Il Segretario nazionale di Assocond così conclude: “L'attribuzione della capacità giuridica al condominio va quindi ben oltre la mera questione accademica e rappresenta un chiaro presupposto per una sistematica riforma della normativa condominiale, incentrandola sul riconoscimento e sulla tutela della collettività dei condòmini, ovvero su quell'interesse comune che nell'ambito del condominio costituisce il limite necessario del diritto di proprietà dei singoli”.

I comitati ristretti della camera sono top secret

DI CESARE MAFFI

«Il comitato ristretto si è riunito dalle 15.45 alle 16.40». «Il comitato ristretto si è riunito dalle 14.40 alle 14.45». «Il comitato ristretto si è riunito dalle 15.10 alle 15.35». Indicazioni simili riempiono i verbali parlamentari. I comitati ristretti sono nominati, all'interno delle commissioni parlamentari, ogni volta che si ritenga opportuno per predisporre un testo di legge, in particolare quando vi confluiscano più progetti. I comitati, formati da un numero limitato di membri della commissione specifica, debbono scremare, cercare un'intesa, predisporre un articolato, se possibile frutto di vaste convergenze politiche.

Peccato, però, che le uniche informazioni ricavabili dai resoconti parlamentari siano come quelle prima citate, lette, a mo' d'esempio, dal bollettino delle

commissioni della camera dello scorso 2 febbraio. Si apprende esclusivamente l'orario in cui si è tenuta una riunione del comitato ristretto, ovviamente con riferimento ai progetti di legge dibattuti. Contenuti, emendamenti, proposte, restano nel buio. Diversamente, i resoconti delle commissioni recano la sintesi di ciascun intervento e tutti i testi modificativi.

Tuttavia, un silenzio totale investe (con pochissime eccezioni) un elemento non secondario relativo alle sedute, sia di comitati ristretti, sia di commissioni. Si tratta dei parlamentari presenti. Un non addetto ai lavori che legga un resoconto potrebbe ritenere che fossero presenti decine di commissari: viceversa, potrebbe trattarsi di un numero di deputati pari alle dita di due mani, ma addirittura di una mano sola. Spesso la clausola, secondo la quale «appreziate le circostanze» il presidente di turno toglie la seduta, cela

il vuoto pneumatico di presenti, a volte esplicitato dalla dichiarata rilevazione di mancanza del numero legale.

Sarebbe molto più chiara la condizione dei lavori parlamentari se fossero regolarmente indicati i presenti. Si comprenderebbe, così, che vi sono non pochi testi di legge passati attraverso comitati ristretti e commissioni alla presenza di qualche parlamentare, addirittura di due o tre persone. Un solo esempio: i richiami svolti dal senatore Franco Mugnai, come relatore sulla riforma del condominio, al lavoro svolto da comitato ristretto e commissione, avrebbero ben altro spessore se fossero accompagnati dal concreto riferimento a quanti fossero i senatori presenti alle discussioni. Ci si renderebbe conto che il testo giunto in aula potrebbe essere stato frutto del lavoro di tre o quattro parlamentari.

da ItaliaOggi, 24.02.'11

Copertura calamità naturali

La legge di conversione del decreto-legge “Milleproroghe” ha previsto che i Presidenti delle Regioni colpite da calamità naturali, qualora il bilancio regionale non presenti “le disponibilità finanziarie sufficienti per effettuare le spese conseguenti all'emergenza ovvero per la copertura degli oneri conseguenti alla stessa”, siano autorizzati a deliberare aumenti, sino al limite massimo consentito dalla vigente legislazione, dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote attribuite alla Regione, nonché dell'accisa sulla benzina.

Le imposte che potranno essere aumentate dalle Regioni interessate dalle calamità non riguardano precipuamente i proprietari di casa, i quali comunque saranno incisi dalle stesse “come contribuenti”. Giova tuttavia ricordare che la proprietà immobiliare corrisponde oggi al sistema Consorzi di bonifica, proprio per essere difesa dalle calamità naturali, un importo di contributi (ovviamente, obbligatori) pari nel 2009 a oltre 188 milioni di euro. Cifra di cui è auspicabile che i Presidenti di Regione interessati tengano conto al momento di compiere le proprie scelte in materia di imposte.

RECENSIONI

Pierre-Joseph Proudhon, *Contro l'Unità d'Italia*, a cura di Paola Goglio, Miraggi ed., pp. 128

Una serie di articoli del filosofo francese, finora ignoti in Italia, polemici con Mazzini e Garibaldi, accusati di aver tradito i propri ideali a favore della monarchia.

Alberto Maria Banti, *Sublime madre nostra*, Laterza, pp. X + 210

La nazione italiana dal Risorgimento al fascismo, attraverso immagini, miti, allegorie, religione civile, poesia e i pilastri simbolici sui quali si è retta l'immagine nazionale.

Anatole France, *Le opinioni dell'abate Jérôme Coignard*, a cura di Filippo Benfante, edizioni spartaco, pp. 176

Pagine venate di amaro scetticismo e di sorridente indulgenza, ora rivoluzionarie, ora tradizionaliste, fra le meno conosciute dello scrittore francese.

Anonimo, *La ricetta di immortalità*, a cura di Michela Zago, La Vita Felice ed., pp. 254

Un testo filosofico poco noto, conservato in un papiro greco del III-IV secolo d.C., presentato nel testo originale e con lunghe e precise note.

Raffaele Mattioli, *Uscire dalla crisi*, a cura di Francesca Pino con Francesca Gaido, Aragno ed., pp. 214

L'azione condotta dall'allora giovane banchiere Mattioli per risanare la Banca commerciale italiana dopo la grande depressione: sono presentate, ampiamente introdotte e annotate le comunicazioni interne che condussero al salvataggio dell'istituto.

Francesco Pappalardo, *L'Unità d'Italia e il Risorgimento*, D'Ettois ed., pp. 76

Un'interpretazione del Risorgimento come rivoluzione culturale anticattolica, dichiarata fallita nel suo progetto e vista responsabile di aver omogeneizzato indiscriminata gli Stati preunitari.

Salvatore Settis, *Paesaggio Costituzione cemento*, Einaudi, pp. VIII + 326

Una serie di saggi e articoli a tutela dell'ambiente e contro il degrado, con ampie rievocazioni storiche e numerose esemplificazioni attuali, auspicando rispetto per l'impegno costituzionale a favore del paesaggio.

23° Rapporto Italia 2011, Eurispes ed., pp. XX + 1.114

Mutamenti e permanenze nella società italiana, analizzati attraverso sessanta diversi temi, dai beni culturali all'energia, dal federalismo fiscale al turismo, dal cinema al volontariato, dalla sanità alla moda.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Modifiche al d.lgs. n.122/05, in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire vengono promosse in una proposta di legge della deputata Lussana (LNP).

La disciplina delle attività di manutenzione di camini e impianti fumari e di riscaldamento è il tema di una proposta di legge del deputato Stradella (PdL).

Disposizioni per la ricostruzione e lo sviluppo economico-sociale dei territori colpiti dal sisma del 2009 nonché per la prevenzione dei rischi sismici, sono contenute in una proposta di legge del deputato Lolli (Pd).

Dalla deputata Carlucci, del Gruppo parlamentare del Popolo della libertà, proviene una proposta di legge volta a modificare l'art. 2 della L. 431/98, in materia di aliquote agevolate dell'imposta comunale sugli immobili per le unità immobiliari locate a studenti universitari.

Agevolazioni fiscali per il recupero e il reimpiego del patrimonio immobiliare situato nei centri storici per favorire lo sviluppo, la salvaguardia e la tutela del territorio sono previste in una proposta di legge del deputato Galati (PdL).

Un nutrito gruppo di deputati della Lega nord Padania, primo firmatario Reguzzoni, ha segnalato con una specifica interrogazione al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti la disparità di trattamento che subirebbero i cittadini e le imprese, da parte dell'Anas, nel calcolo del canone dovuto per i passi carrai, richiedendo inoltre l'introduzione di criteri e modalità che impongano che gli incrementi dei canoni non superino l'andamento dell'inflazione. Nella sua risposta, il Ministero ha da un lato rilevato come la fissazione dei canoni dipenda da criteri previsti dalla legge, tenendo conto delle varie fattispecie, e successivamente elaborati dall'Anas e, dall'altro, ha garantito il massimo impegno in favore della modifica della normativa che regola la determinazione dei canoni.

La bussola della casa

zona	ANCONA		ASTI		TRAPANI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.820	3.470	1.260	3.000	800	1.380
semicentro	1.530	2.600	900	2.360	690	1.180
periferia	1.220	2.000	800	1.740	600	1.140
	RIETI		IMPERIA		POTENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	950	2.500	1.180	2.700	1.630	2.540
semicentro	1.020	2.080	990	2.300	1.380	2.200
periferia	760	1.500	810	2.020	1.000	1.820

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 dicembre	2009 - dicembre	2010	1,9 %	1,425 %
Variazione gennaio	2010 - gennaio	2011	2,2 %	1,650 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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 %
Variazione dicembre	2009 - dicembre	2010	2,1 %
Variazione gennaio	2010 - gennaio	2011	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 *Discorso sulla giustizia* di Francesco Cossiga, ed. liberilibri.

Giudici e politica

È venuto il momento di dire con coraggio e sincerità, forte e chiaro, che il vero pericolo per l'indipendenza e soprattutto il prestigio della magistratura deriva dalla sua politicizzazione. E la politicizzazione della magistratura non ha niente a che fare con il diritto dei singoli magistrati alla libertà di opinioni politiche e financo alla loro militanza in partiti politici.

Francesco Cossiga



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

Anno 21
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
l' 8 marzo 2011

Il numero di febbraio 2011 è stato postalizzato il 22.02.2011