



All'interno

- CEDOLARE SECCA,
VALUTAZIONI CASO PER CASO (pag. 3)
- Mediazione/conciliazione,
istruzioni alle Confedilizie (2)
- Contratti non registrati,
attenzione al 6 giugno (2)
- Metodo Omi
in Parlamento (7)
- BENEFICIO DI BONIFICA,
NON C'ENTRA
LA RENDITA CATASTALE (7)
- Servitù di elettrodotto,
c'è ancora (8)
- NUOVE REGOLE
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
COMPRAVENDITE E LOCAZIONI (8-9)
- Come si circola,
nelle rotatorie (9)
- FEDERALISMO MUNICIPALE,
L'IMPOSTA DI SCOPO SALE (11)
- La veduta corta
dei patrimonialisti
e i numeri
anti patrimoniale (13)
- Federalismo
e pressione fiscale (14)
- La vergogna
delle case gratis (15)
- Entro il 30 aprile
regolarizzare
"case fantasma"
e interventi non dichiarati (15)

TREMONTI SULLA PATRIMONIALE

Annunziata: Oggi la Cgil ha ripresentato, tramite il Segretario Camusso, una sorta di patrimoniale. Parla del 5% per i redditi al disopra degli 800.000 euro. Bisogna dire ai nostri spettatori che sembra tanto, ma in realtà se si ha una casa (si sta parlando qui di ricchezza) a 800.000 euro forse ci si arriva. E' perfetta come proposta? E' una buona proposta? E' una proposta che farà perdere le elezioni alla sinistra di nuovo?

Tremonti: Detto molto francamente, guardi. Un Governo che ha tolto l'Ici sulla prima casa ha evidentemente una politica diversa da quella. Secondo, io credo: anche nell'interesse della Cgil, dei lavoratori e delle idee e delle logiche che rappresenta, la tassa giusta è sull'evasione fiscale e noi stiamo davvero agendo e con grandissimi e inattesi risultati sulla evasione fiscale. Le tasse che si possono aumentare sono lì e i risultati sono molto grossi, molto forti, ripeto inattesi. Perfino in Europa pensavano che fossero numeri stimati a vanvera, invece sono soldi in cassa. Quindi, se si vuole aumentare le tasse, vuol dire aumentare le tasse a chi le evade, non a chi le paga o a chi ha i Bot in banca o ha una casa, magari ereditata. In ogni caso, il problema della nostra finanza pubblica non è tassare di più, ma spendere di meno. Se tu pensi di mettere a posto il bilancio con l'aumento delle tasse, segui la via sbagliata, perché l'unica via che abbiamo è ridurre la spesa pubblica. Se io metto le tasse per conservare la spesa pubblica non faccio, non facciamo, non faremmo la cosa giusta per il nostro Paese. Per il nostro Paese bisogna ridurre la spesa.

Dalla trasmissione
In mezz'ora di Rai Tre del 27 marzo 2011

Il Presidente a Monfalcone

Il Presidente confederale ha incontrato a Roma, unitamente al Segretario generale Spaziani Testa, gli onn. Vincenzo Gibiino e Salvatore Torrisi della Commissione Giustizia della Camera dei deputati. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato alle riunioni del Comitato esecutivo e del Consiglio direttivo dell'ABI-Associazione bancaria italiana e, nell'aula magna della Pontificia Università Gregoriana, alla presentazione del libro "L'Epistola agli Ebrei" del card. Albert Vanhoye. Il Presidente è pure intervenuto al Seminario Isnova "Nuovi servizi, sistemi e professionalità per lo sviluppo dell'Energy Management" e all'Incontro Igi "Ricorso principale e ricorso incidentale", nonché al Convegno Feder-casse sul credito ed all'Incontro con l'autore (Antonio Casu, Il primato della coscienza) svoltosi nell'ambito dei "Venerdì di Propaganda Fide".

A Monfalcone il Presidente confederale ha concluso i lavori del riuscito Convegno sui problemi del momento dell'immobiliare (ed al quale ha tenuto una relazione sul federalismo municipale l'avv. Carlo del Torre dell'Ape di Gorizia), Convegno organizzato, e diretto, dal Presidente della locale Associazione territoriale comm. Mario Moratti in occasione (ed a celebrazione) dei 10 anni dalla fondazione della locale Confedilizia.

Riunione Gruppo tecnico Confedilizia

Si è svolta a Milano una riunione del Gruppo tecnico della Confedilizia, coordinata dal Responsabile del Gruppo, il Vicepresidente confederale Michele Vigne.

Tra gli argomenti trattati nel corso della riunione, la certificazione energetica degli edifici (stato di applicazione e risultati; nuove norme in materia) e la prevenzione incendi (esame degli schemi di regolamenti di semplificazione delle procedure).

Mediazione/conciliazione, istruzioni alle Associazioni

Come ricordato sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie*, col mese di marzo sono entrate in vigore le disposizioni che prevedono un tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione preliminare all'introduzione di una causa civile in materia, fra l'altro, 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. Mentre, come segnalato sul medesimo numero del notiziario, per le cause in materia di condominio l'obbligatorietà scatterà nel marzo del 2012.

In ordine alla gestione dell'attività di mediazione/conciliazione, la Confedilizia centrale ha dato istruzioni a tutte le Associazioni territoriali, alle quali sono invitati a rivolgersi sia i soci sia i legali interessati alla materia.

Il presupposto della generosità

La generosità virtuosa richiede il supporto di un sistema politico che non usurpi la virtù personale.

Tibor R. Machan

Pnr e tassazione della proprietà, interrogazione in Parlamento

Il Capogruppo dell'Udc in Senato, Gianpiero D'Alia, ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze con la quale si chiede di sapere quale sia l'interpretazione da fornire all'espressione "tassazione sulla proprietà" contenuta nella bozza del Programma nazionale di riforma (Pnr) presentato dal Governo.

Nell'interrogazione, il sen. D'Alia ricorda che in tale documento, approvato dal Consiglio dei ministri del 5.11.'10 (cfr. *Cn* dic. '10) e presentato alla Commissione europea il 12.11.'10, al punto 2.2.3 ("Riforma della tassazione") si elencano gli elementi chiave della strategia del Governo, i quali saranno: "dalla tassazione sui redditi personali alla tassazione sulla proprietà e sui consumi; dalla complessità alla semplicità; dal centro alla periferia".

Proprio sull'espressione "tassazione sulla proprietà", come detto, il Presidente dei senatori dell'Udc chiede al Ministro Tremonti di fornire un'interpretazione, per così dire, autentica.

Contratti non registrati

Il provvedimento sul federalismo municipale prevede pesanti sanzioni per i contratti di locazione ad uso abitativo non registrati entro il termine stabilito dalla legge.

Lo stesso provvedimento prevede peraltro che la disciplina sanzionatoria in esso prevista "non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto" (e cioè entro il 6 giugno).

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Stato dell'arte

Locuzione di origine inglese per la quale – come annota Raffaella Setti, dell'Accademia della Crusca – si è avuta l'affermazione in italiano di un significato sensibilmente diverso da quello originario. Se, infatti, in inglese (dove è attestata già a fine Ottocento) l'espressione vale "all'avanguardia, d'avanguardia", in italiano è corrente per indicare "il punto cui sono arrivate le ricerche in una determinata disciplina".

La locuzione è ormai registrata anche nei dizionari di lingua. Il Sabatini Coletti 2006, ad esempio, l'attesta col significato "livello delle conoscenze raggiunte in un determinato ambito professionale" e lo Zingarelli dello stesso anno come "il livello cui è giunta una data tecnica".

Delibere Ici entro il 30 giugno

Il Ministero dell'interno – con decreto 16.5.'11 – ha differito al 30.6.'11 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2011 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno (per il precedente differimento, si veda *Cn* genn. '11).

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della stessa norma – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 giugno, hanno effetto dall'1.1.'11.

Guidi Presidente della Confagricoltura

Mario Guidi è stato eletto Presidente della Confagricoltura.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi rallegramenti.

UOMINI

Il giapponese della cedolare

C'è stato un giapponese, nella battaglia per la cedolare secca. L'abbiamo sempre avuto contro, fino all'ultimo. Quando parlavamo con quel ministro o quell'altro, veniva fuori il suo nome: "Ma Siciliotti è contrario...".

Paolo Siciliotti è il presidente dei commercialisti e ha lottato fino allo spasimo contro questa misura di semplificazione tributaria. Non ce l'ha fatta, comunque, e la Confedilizia (che più volte è entrata in polemica con lui, per le sue dichiarazioni alle agenzie di stampa) ha vinto.

Se Siciliotti ha bisogno di un valium, possiamo fornirglielo.

Ici: i coefficienti 2011 per gli immobili di impresa senza rendita

Il d.m. 14.5.'11 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 5, d.lgs. n. 504/'92), ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2011.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2011 = 1,02; per l'anno 2010 = 1,04; per l'anno 2009 = 1,04; per l'anno 2008 = 1,08; per l'anno 2007 = 1,12; per l'anno 2006 = 1,14; per l'anno 2005 = 1,19; per l'anno 2004 = 1,26; per l'anno 2003 = 1,30; per l'anno 2002 = 1,34; per l'anno 2001 = 1,37; per l'anno 2000 = 1,42; per l'anno 1999 = 1,44; per l'anno 1998 = 1,46; per l'anno 1997 = 1,50; per l'anno 1996 = 1,55; per l'anno 1995 = 1,59; per l'anno 1994 = 1,64; per l'anno 1993 = 1,68; per l'anno 1992 = 1,69; per l'anno 1991 = 1,73; per l'anno 1990 = 1,81; per l'anno 1989 = 1,89; per l'anno 1988 = 1,97; per l'anno 1987 = 2,14; per l'anno 1986 = 2,30; per l'anno 1985 = 2,46; per l'anno 1984 = 2,63; per l'anno 1983 = 2,79; per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,96.

Approvato il federalismo regionale

Il Consiglio dei ministri ha approvato in via definitiva un decreto legislativo recante disposizioni in materia di autonomia di entrata delle Regioni a statuto ordinario e delle province, nonché di determinazione dei costi e dei fabbisogni standard nel settore sanitario (il cosiddetto federalismo regionale).

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario, il testo del provvedimento non è ancora stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Lo stesso sarà illustrato sul prossimo numero di *Confedilizia notizie*.

IN G.U.

Patrimonio culturale e rischio sismico

Il S.O. alla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26.2.11-Serie generale pubblica la Direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri 9.2.11 recante "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008".

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

La sentenza della settimana

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

LA SCELTA SULLA CEDOLARE SECCA RICHIEDE UNA VALUTAZIONE IN CONCRETO DEI SINGOLI CASI

Necessario, in particolare, confrontare i canoni applicabili per i contratti liberi e per quelli agevolati

Per decidere se applicare la cedolare secca sugli affitti oppure il tradizionale regime fiscale previsto per i redditi da locazione, i proprietari interessati dovranno considerare una serie di fattori e di variabili che non si risolvono nel solo livello di reddito e della relativa aliquota Irpef. Fattori e variabili che rendono necessario verificare caso per caso le situazioni con riferimento ad ogni singolo contratto preso in esame. Il nuovo regime fiscale - disciplinato dall'apposito decreto legislativo in materia di federalismo municipale - potrà comunque trovare concreta applicazione solo allorché sarà emanato il provvedimento dell'Agenzia delle entrate previsto dal citato decreto.

La valutazione circa la convenienza della cedolare secca - al di là delle simulazioni pubblicate sull'ultimo numero di questo notiziario, che facevano riferimento al reddito, ma che ipotizzavano uguali canoni qualunque fosse il tipo di contratto considerato - dipende anzitutto dal tipo di contratto utilizzato, che vede confrontarsi essenzialmente due fattispecie: il contratto libero, di durata di 4 anni più 4, con canone liberamente fissato da proprietario e inquilino, e il contratto agevolato (cosiddetto "concordato"), di durata di 3 anni più 2, con canone stabilito da locatore e conduttore nell'ambito delle fasce previste dagli Accordi territoriali stipulati fra le Parti sociali. Per il primo tipo di contratto, come noto, l'aliquota della cedolare secca è prevista al 21%; per il secondo, l'aliquota è prevista al 19%. La prima delle valutazioni da farsi, dunque, attiene - oltre che alla diversa durata dei due tipi di contratto - al confronto fra il canone liberamente stabilito fra le parti e il canone fissato nel rispetto dell'Accordo territoriale di riferimento siglato dalla Confedilizia con i Sindacati inquilini.

Le altre considerazioni da farsi riguardano invece le ulteriori variabili che caratterizzano il nuovo regime fiscale in relazione a quello tradizionale, ricordando che la cedolare secca assorbe l'Irpef, le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. E in particolare: l'ammontare del reddito che il proprietario interessato ricava da fonti diverse dall'immobile locato (es.: reddito da lavoro) e la relativa aliquota Irpef applicabile in ragione dello scaglione di appartenenza; l'aliquota dell'addizionale regionale e quella dell'addizionale comunale Irpef, variamente stabilite dagli enti impositori, a volte anche distinguendo per fasce di reddito (con un sistema analogo agli scaglioni Irpef); l'incidenza dell'aggiornamento annuale del canone (in ordine al quale peseranno le prossime dinamiche inflazionistiche), variamente applicato nei contratti di locazione ma inibito in caso di utilizzo della cedolare secca; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario, che impongono di valutare l'influenza che la scelta dell'uno o dell'altro trattamento fiscale del canone di locazione potrebbe avere sul complessivo carico fiscale del proprietario.

In ogni caso la valutazione di convenienza della cedolare secca va operata in relazione ad ogni singolo contratto, non dimenticando che alcune considerazioni potranno essere fatte solo sulla scorta del testo del citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate, chiamato a stabilire 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.

Fisco municipale. Gli effetti dell'entrata in vigore differita al 7 aprile

La preoccupazione dei sindaci: cedolare secca già a rischio

Gianni Trovati

maggio, a seconda che i sei porti... notiziario, previsto dal...

Le puntuali osservazioni della Confedilizia (e di cui all'apposito articolo - pubblicato su questo stesso numero di *Cn* - in merito all'effettiva possibilità di tempestiva applicazione della cedolare secca) hanno avuto ampia eco sulla stampa e nel mondo degli amministratori locali.

Sopra, il titolo di un completo articolo di Gianni Trovati pubblicato da *24Ore* (26.3.'11).

CONDOMINIO

Assemblea di condominio con all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato nella precedente riunione

E' possibile convocare un'assemblea di condominio avente all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato nella riunione immediatamente precedente?

Sul punto né la giurisprudenza né la dottrina si sono espresse. Ciò nonostante, si può rispondere positivamente al quesito sulla base del fatto che la disciplina condominiale non prevede alcun divieto in tal senso.

Del resto, è principio condiviso tanto dai giudici quanto dagli interpreti che le delibere assembleari "non sono di regola mai irrevocabili e possono perciò essere modificate o revocate da una valida deliberazione successiva" (cfr. Cass., sent. n. 1281 del 12.4.76 e, in dottrina, fra gli altri, in senso sostanzialmente conforme, R. TRIOLA, *Il Condominio*, 2007). Il che conferma, seppur implicitamente, che porre all'ordine del giorno un tema già oggetto di precedente discussione (e votazione) non contrasta con alcuna norma di legge ed è quindi da ritenersi senz'altro ammissibile.

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Per gli immobili storici
regime speciale senza deroghe

In materia di tassazione ai fini Ici degli immobili di interesse storico-artistico, è applicabile esclusivamente la regola stabilita dall'art. 2, c. 5, del d.l. n. 16/95 (come convertito), anche qualora su tali immobili siano effettuati interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. Lo speciale regime di tassazione degli immobili vincolati, infatti, non consente l'applicazione nei confronti degli stessi della regola (art. 5, c. 6, d.lgs. n. 504/92) secondo cui, in caso di interventi come quelli sopra indicati, "la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

Questo il principio affermato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con la sentenza n. 5518 del 9.3.'11. Sentenza che si segnala anche per la compiuta esposizione del concetto che il regime tributario degli immobili storico-artistici (non solo ai fini Ici) costituisce un "regime tributario sostitutivo", e non un regime agevolativo, giustificato – come affermato dalla Corte costituzionale – dalla necessità di tenere conto dei vincoli gravanti su tali bene (riflesso della tutela costituzionale loro garantita dall'art. 9 della Carta) nonché dell'interesse pubblico alla loro conservazione.

Immobili storici locati,
niente canone in dichiarazione

I titolari di diritti reali su immobili di interesse storico-artistico concessi in locazione possono – al fine di determinare il reddito applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato – compilare il quadro dei redditi dei fabbricati dei modelli 730/2011 e Unico/2011 senza indicare l'importo del canone di locazione, limitandosi ad inserire gli altri dati ed indicando, nella colonna 2 (utilizzo), il codice residuale 9.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 28/E del 9.3.'11.

In coerenza con le predette istruzioni, precisa la stessa risoluzione, è prevista l'incompatibilità tra il codice di utilizzo 9 e l'indicazione del canone di locazione nei prodotti di compilazione messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, nelle procedure di controllo e nelle specifiche tecniche che dettano i criteri per la predisposizione dei prodotti di compilazione predisposti da parte di privati.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Grazie all'Asages, finalmente fruibile
l'Archivio Morando

L'antico Archivio Morando è divenuto finalmente fruibile grazie al progetto di recupero interamente finanziato dall'Asages (cfr. Cn lug. '10).

Il lavoro è stato effettuato da Paola Agostinelli, archivista di comprovata esperienza, che ha munito l'Archivio adottato dall'Asages di un elenco di consistenza che ne permette una sua piena fruizione.

Hanno partecipato alla conferenza stampa di presentazione dei risultati del riordino, per l'Asages il Presidente, Manfredi Landi di Chiavenna, e per l'Archivio di Stato di Piacenza il Direttore, Gian Paolo Bulla. Era presente, tra gli altri, anche il Vicepresidente dell'Asages Carlo Emanuele Manfredi. Presente anche il dott. Giancesare Gagnoni Schippisi Casati, in rappresentanza della famiglia che ha depositato l'Archivio Morando all'Archivio di Stato.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Corso per condòmini

Ha avuto inizio, presso la sede dell'Associazione della proprietà edilizia-Confedilizia di Torino, il primo corso dedicato ai condòmini, organizzato appunto dalla Confedilizia di Torino e dall'Agiai.

L'iniziativa ha riscontrato un grandissimo successo. La sala gremita ha ospitato condòmini desiderosi di migliorare la propria conoscenza legale, fiscale e amministrativa sulla materia immobiliare. Un interessante mezzo per poter salvaguardare al meglio il proprio prezioso patrimonio di famiglia. Essere informati è infatti il modo migliore per prendersi cura del proprio immobile. Se si considera l'alta percentuale di proprietari esistente in Italia, ci si rende conto di quanto sia interessante e costruttiva un'iniziativa di questo tipo.

Il corso è suddiviso in 12 incontri settimanali, che consentono di approfondire tutte le tematiche di maggior interesse. Di seguito si riportano le varie materie trattate:

- Il concetto di condominio; rapporto tra parti comuni e proprietà esclusive; suoi organi: amministratore, assemblea, consiglio dei condòmini. Rispettive funzioni, rapporto tra gli organi, competenze ed obblighi – Condominio parziale, condominio minimo
- Il regolamento di condominio: tipi di regolamento; effetto vincolante; clausole limitative della proprietà esclusiva; trascrizione, modificabilità; tabelle millesimali.
- L'amministratore: doveri, poteri e facoltà, responsabilità civili e penali nei confronti dei condòmini e dei terzi
- L'assemblea del condominio: convocazione, organizzazione, funzionamento, verbale, facoltà dei presenti
- Delibere condominiali: contenuto, maggioranze, impugnabilità
- La ripartizione delle spese: concetto di base dell'art. 1125 c.c. in riferimento all'art. 1117 c.c.; tipi di spesa, consumi, manutenzione, assicurazione
- Sicurezza in condominio, barriere architettoniche, tutela della privacy
- Mediazione e condominio, accertamento tecnico preventivo
- Portierato: contratto collettivo, mansioni, retribuzioni, corsi aggiornamento
- Fiscalità nel condominio: sostituto di imposta
- Assicurazione
- Risparmio energetico, fotovoltaico

Il primo incontro è stato di carattere introduttivo. Sul banco dei relatori l'avv. Pier Luigi Amerio, Vicepresidente della Confedilizia, l'avv. Erasmo Besostri, Presidente della Confedilizia di Torino, il geom. Tommaso Mongiovì, Presidente dell'Agiai, l'avv. Fabrizio Cardaci e l'avv. Maria Franca Blangetti, Consiglieri della Confedilizia di Torino.

"E' stato un piacere vedere la sala piena di persone", ha dichiarato il geom Mongiovì. "Significa che il nostro pensiero ha delle valide fondamenta. Non è più il tempo delle improvvisazioni, oggi i condòmini si vogliono tenere informati, ed è giusto che sia così. Questo atteggiamento facilita il ruolo degli amministratori preparati e competenti, ma allo stesso tempo rende complicato il ruolo di chi invece sottovaluta questa attività. La figura dell'amministratore immobiliare va sempre di più nella direzione della serietà, dell'professionalità e della trasparenza. E' questo che desiderano i condòmini, da sempre".

Per ogni ulteriore informazione è possibile consultare il sito dell'Agiai (www.agiai.it).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust nell'esperienza
giuridica italiana

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 12/'10), esauritivo studio (di Luciano Panzani) dal titolo "Il trust nell'esperienza giuridica italiana: il punto di vista della giurisprudenza e degli operatori".

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Protocollo d'intesa sul trasporto pubblico locale

Assoutenti ha firmato – unitamente ad altre associazioni di consumatori – un protocollo di intesa con Asstra, l'associazione delle aziende di trasporto pubblico locale. Si tratta del primo passo verso l'attuazione di quanto contenuto nella Finanziaria 2008 in tema di coinvolgimento delle associazioni dei consumatori e degli stessi cittadini nella determinazione e nel controllo degli standard di funzionamento dei servizi locali, principio già affermato nel protocollo d'intesa sottoscritto da Confeserzi e dalle associazioni dei consumatori ad ottobre 2010.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Fondi, chiarimenti delle Entrate sui partecipanti non residenti

Con la circolare n. 11/E del 9.3.'11, l'Agenzia delle entrate ha illustrato le regole per i soggetti non residenti che percepiscono proventi da fondi immobiliari chiusi, introdotte dalla manovra dell'estate 2010 (art. 32, d.l. n. 78, come convertito).

La circolare chiarisce, in particolare, che il nuovo regime si applica ai non residenti per i proventi percepiti a partire dal 31.5.'10, a condizione che si riferiscano a periodi di attività dei fondi che hanno avuto inizio dopo il 31.12.'09. Valgono, invece, le vecchie regole per i proventi riferiti a periodi di attività dei fondi chiusi fino al 31.12.'09, anche se percepiti successivamente al 31.5.'10.

L'Agenzia fornisce inoltre indicazioni per il regime di non imponibilità, che si applica ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da:

- fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio estero (se istituiti in Paesi *white list*);
- enti o organismi internazionali (costituiti in base ad accordi internazionali riconosciuti in Italia);
- banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Tutti questi soggetti, per beneficiare del regime di non imponibilità devono autocertificare la propria residenza e il periodo di possesso delle quote.

Per tutti gli altri investitori esteri si applica la ritenuta a titolo d'imposta del 20% oppure, se residenti in Paesi dove è in vigore una convenzione contro le doppie imposizioni, la minore aliquota convenzionale.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ici e immobili rurali, tregua fiscale in attesa della legge

Nuova puntata della vicenda relativa all'Ici sui fabbricati rurali (su cui, da ultimo, Cn mar. '11). La Commissione Finanze della Camera dei deputati ha approvato una risoluzione che impegna il Governo ad adottare "le necessarie misure per favorire la soluzione della questione". In particolare, il Governo dovrà evitare che, nelle more dell'esame della norma contenuta in una proposta di legge approvata dalla Camera e ora approdata in Senato (e che risolverebbe la questione nel senso indicato dall'Agenzia del territorio, ma contrario all'indirizzo della Cassazione), si proceda ad accertamenti o ad attività di riscossione coattiva relativamente al recupero dell'Ici con riferimento a fabbricati che presentino i caratteri di ruralità previsti dalla legge ma che non siano stati accatastati nelle categorie A/6 e D/10.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Indennizzi per disservizi relativi a telefonia, internet e tv a pagamento

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la deliberazione 16.2.'11 dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni che approva il regolamento in materia di indennizzi applicabili nella definizione delle controversie tra utenti ed operatori, con individuazione anche delle fattispecie di indennizzo automatico.

Con tale provvedimento, che si rivolge a tutti gli operatori di telefonia, Internet e tv a pagamento (rivolgendosi la normativa ad "ogni impresa autorizzata a fornire una rete pubblica di comunicazione, o una risorsa correlata o un servizio di comunicazione elettronica o un servizio radiotelevisivo a pagamento"), vengono stabiliti i criteri per il calcolo degli indennizzi applicabili in materia, i casi di esclusione nonché le ipotesi di indennizzi automatici cioè quelli che, a partire dall'1.1.'12, gli operatori saranno tenuti a corrispondere in maniera automatica, a seguito di segnalazione del disservizio da parte degli utenti e previo accertamento dello stesso nel termine di 45 giorni (fatta eccezione per le ipotesi riconducibili a caso fortuito o forza maggiore).

Le ipotesi in cui scattano gli indennizzi automatici sono quelle per ritardo nell'attivazione del servizio rispetto ai termini contrattuali o per ritardo nel trasloco dell'utenza e quelle di sospensione o cessazione amministrativa di uno o più servizi avvenuta senza la sussistenza dei presupposti o in assenza del previsto preavviso.

Il Regolamento con la delibera è scaricabile dal sito dell'Autorità all'indirizzo www.agcom.it.



UIPI

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

Publicato il piano d'azione del 2011 per l'efficienza energetica

La Commissione europea ha pubblicato il piano d'azione in materia di efficienza energetica, con il quale viene proposta una strategia globale per accrescere l'efficienza in Europa. In tale ambito, è stata redatta una *road map* al termine della quale, nel 2050, si dovrà raggiungere un uso efficiente delle risorse energetiche, con un ulteriore risparmio del 20% delle risorse stesse. Il settore edilizio, uno tra quelli sui quali intervenire, è posto sotto stretta osservazione.

L'Uipi, che ha partecipato alle riunioni del tavolo di lavoro istituito presso la Commissione europea, ha invitato a non porre obiettivi vincolanti per gli edifici. Se da una parte, infatti, è semplice fissare stringenti obiettivi di efficienza energetica, dall'altra è complesso, e spesso impossibile, raggiungerli. E' necessario, quindi, che gli Stati membri identifichino quali interventi siano fattibili, a livello nazionale, per ottenere i risultati prefissati.

Particolare attenzione, a parere dell'Uipi, dovrà essere prestata affinché non ci sia solo un aggravio per la proprietà, cosa che inevitabilmente genererebbe una reazione di risentimento ed ostilità rispetto all'iniziativa. Una delle proposte avanzate nel corso della discussione, e ritenuta interessante dall'Uipi stessa, è volta ad introdurre disposizioni legislative che prevedano interventi ripartiti tra proprietario ed inquilino.

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



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Audizione in Senato sul Codice del turismo

La Fiaip - nelle persone del Presidente Paolo Righi e della Vice-presidente con delega al turismo Patrizia Diemoz - è stata ascoltata in audizione presso la Commissione attività produttive del Senato sullo schema di decreto legislativo recante "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multi-proprietà, ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, ai contratti di rivendita e di scambio".

Nel corso dell'audizione parlamentare, Righi ha rilevato come "sarebbe opportuno affiancare un ulteriore strumento volto a favorire le locazioni ad uso turistico, venendo incontro alle richieste dei consumatori, consentendo alle agenzie immobiliari di fornire servizi complementari alla locazione".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Comunicazioni solo in via telematica

Dall'1.4.'11, la presentazione delle comunicazioni obbligatorie per i lavoratori domestici (assunzione, trasformazione, proroga e cessazione del rapporto di lavoro) può avvenire soltanto attraverso i servizi telematici a disposizione dei cittadini sul portale dell'Istituto, oppure tramite gli intermediari dell'Inps (Associazioni sindacali dei datori di lavoro domestico, quali Assindatcolf ed i professionisti autorizzati) o attraverso il Contact Center al numero verde 803.164.

Coloro che effettueranno le comunicazioni dovranno essere in possesso di un Pin (rilasciato dall'Istituto), sia che si tratti di singoli utenti che agiscano direttamente sia che si tratti di intermediari, quali ad esempio Assindatcolf.

Importante novità dall'Inps: modalità pagamento contributi

Sempre dall'1.4.'11, scatta un'altra importante novità per i datori di lavoro domestico: viene a cessare la possibilità di pagare i contributi obbligatori Inps tramite il tradizionale bollettino di conto corrente postale, cioè tramite la modalità di pagamento da sempre utilizzata dalla stragrande maggioranza dei datori di lavoro domestico.

L'Inps ha introdotto, infatti, nuove forme di pagamento ed ha potenziato altri sistemi, quali i pagamenti tramite il circuito "Reti amiche" (sportelli bancari Unicredit Spa e tabaccherie), già operativi ma ancora poco utilizzati dalle famiglie.

Tra le modalità previste dall'Inps, vi è adesso quella del pagamento tramite la carta di credito (sia attraverso il sito www.inps.it sia attraverso il Contact Center al numero verde 803.164), e quella del pagamento attraverso i Mav (pagamento mediante avviso), ossia attraverso un bollettino predefinito in tutte le parti, che potrà essere pagato presso tutti gli sportelli bancari, senza addebito di commissioni, oppure presso gli uffici postali, oppure ancora presso le ricevitorie Sisal, indicando il codice a barre presente sullo stesso Mav.

Assindatcolf avverte che i Mav - che l'Inps ha inviato ai datori di lavoro - essendo anch'essi predefiniti (proprio come i precedenti bollettini di conto corrente postale), potrebbero non essere conformi alla reale situazione del rapporto di lavoro interessato e quindi potrebbero non riportare in modo corretto i contributi dovuti.

Per il pagamento dei contributi relativi al secondo trimestre 2011 (con scadenza il prossimo 11 luglio), Assindatcolf si sta organizzando per fornire ai propri associati i Mav predefiniti e conformi al lavoro effettivamente svolto, in modo da rendere il più possibile agevoli gli adempimenti relativi al pagamento dei contributi obbligatori Inps e quelli della Cassa colf.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

BELL'ITALIA

Enti inutili

"Nato per gestire dighe e fiumi della Puglia, l'Epli pugliese è in crisi da trent'anni. Ma resta in vita tra gestioni straordinarie e debiti".

(Liberio 25.1.'11)

"La carica delle Polizie"/1

"Oltre 400 mila agenti che costano allo Stato molto più di 50 miliardi di euro l'anno. Una flotta di battelli che non ha nemmeno la Guardia costiera Usa. E almeno 300 tra elicotteri e aerei. Per non parlare di unità cinofile, bande, fanfare... Che cosa manca? Chi decide e controlla".

(Il Mondo 18.2.'11)

"La carica delle Polizie"/2

"Le Fiamme Gialle hanno 79 elicotteri, 4 Atr-42-400Mp 16, due graziosi Piaggio P180 Avanti II per trasporto Vip (6 milioni di euro ciascuno, altri due li hanno i Vigili del Fuoco), 27 elicotteri bi-turbina, 4 Atr-72 Mp in acquisizione. I Carabinieri s'accontentano di 110 elicotteri ma non si fanno mancare il P180 Avanti II, così come la Polizia di Stato, che aggiunge 18 aerei P68-Obs e 63 elicotteri. La Guardia Costiera schiera quattro Atr-42 500, 9 elicotteri Ab 412, 13 Aw139 e sette velivoli P 166 D15. Vola pure il marinaresco Corpo Forestale con 11 elicotteri AB 412, 11 Breda Nardi Nh 500, quattro Erickson S64F, oltre all'immancabile P180. Insomma, una flotta aerea di oltre 300 velivoli".

(Il Mondo 18.2.'11)

"Case per sfrattati? Prezzi da hotel di lusso"

Il Comune di Roma "spende 53 milioni per 5mila persone. Punte di 4.200 euro al mese a famiglia".

(Corriere della Sera 6.2.'11)

"Una relazione d'oro"

20mila euro. A tanto ammonta il bando di gara predisposto dall'Authority per l'energia avente ad oggetto l'appalto, annuale, per il "servizio di organizzazione di eventi programmati dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas, con particolare riferimento alla Cerimonia di presentazione della relazione annuale".

(Italia Oggi 12.2.'11)

Gli sprechi della Regione Lazio/1

"Il costo delle consulenze e degli onorari è lievitato del 74 per cento rispetto alle previsioni del consuntivo 2009".

(Corriere della Sera 4.2.'11)

Gli sprechi della Regione Lazio/2

520mila euro. E' "l'affitto annuo della sede di rappresentanza: 600 metri quadrati in via Poli, a due passi da Palazzo Chigi. Adesso il contratto è stato disdetto".

(Corriere della Sera 4.2.'11)

Gli sprechi della Regione Lazio/3

In "spese di rappresentanza Lazio batte Germania 25 a 1".

(Corriere della Sera 4.2.'11)

Gli sprechi della Regione Lazio/4

"Ogni consigliere può formare un gruppo, acquisendo il diritto a sette dipendenti, auto di servizio e a un aumento di 891 euro".

(Corriere della Sera 4.2.'11)

"L'Acì ci mette le mani in tasca"

"La settimana scorsa mi sono recato all'Ufficio Acì di Treviso a pagare la tassa di circolazione 2011 per la mia autovettura e mi è stato addebitato il costo di esazione. Invece di 1,55 euro - come negli anni scorsi - 1,87; un aumento del 20,65%!" (da una lettera pubblicata su *la Repubblica* del 5.2.'11)

Acì, il club degli sprechi/1

"Nel 2010 bruciati 34milioni, in perdita 57 sedi su 106".

(la Repubblica 4.2.'11)

Acì, il club degli sprechi/2

"Le società controllate moltiplicano cariche e gettoni e quest'anno tutti i cento dirigenti sono stati premiati".

(la Repubblica 4.2.'11)

Acì, il club degli sprechi/3

"16 milioni di euro". E' la perdita prevista dall'Acì per il 2011.

(la Repubblica 4.2.'11)

Acì, il club degli sprechi/4

"Sprechi, liti e superbonus il club dell'automobile è diventato un carrozzone".

(la Repubblica 4.2.'11)

Metodo Omi in discussione in Parlamento

L'on. Gian Luca Galletti (UDC) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze per confutare la risposta che lo stesso Ministero aveva fornito ad una sua precedente interrogazione, con la quale il deputato si chiedeva se non si ritenesse opportuno – al fine di garantire la necessaria trasparenza del procedimento – applicare alle rilevazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (Omi), il sistema vigente per gli studi di settore, prevedendo la validazione dei relativi dati da parte delle categorie interessate.

Nella citata risposta, il Ministero dell'economia e delle finanze aveva richiamato quanto in proposito rappresentato dall'Agenzia del territorio, la quale – dopo avere osservato che i valori catastali sono “da considerarsi stabili e non collegati ad alcuna logica di mercato” – sottolineava che la finalità delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio “non è di natura fiscale”, bensì “quella di rilevare le quotazioni medie di mercato”, con la conseguenza che l'Agenzia stessa “non ravvisa i presupposti fondamentali per procedere verso un modello simile a quello per gli studi di settore”.

Nella nuova interrogazione, l'on. Galletti rileva anzitutto come l'affermazione relativa alla finalità non fiscale delle quotazioni dell'Omi possa dirsi conferente solo con l'attuale legislazione, in quanto prima che l'Unione europea censurasse le disposizioni del nostro ordinamento in tema di accertamento tributario sulle compravendite immobiliari sulla base del “valore normale” degli immobili, l'Agenzia delle entrate aveva stabilito – con provvedimento 27.7.07 (“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296”) – che tale valore fosse determinato proprio sulla base delle quotazioni dell'Omi, così testualmente essendo previsto dal citato provvedimento: “Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 25 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile”.

L'affermazione relativa alla finalità non fiscale delle quotazioni dell'Omi non può dirsi co-

munque conferente – aggiunge l'on. Galletti – con l'atteggiamento tenuto dall'Amministrazione finanziaria (oltre che dai Comuni, con riferimento alle imposte di loro competenza) sia in sede di accertamento sia in sede di contenzioso tributario, come dimostra la giurisprudenza di merito e di legittimità in tema di imposte sia dirette sia indirette (si vedano la Cassazione 5 agosto 2004, n. 15078; Commissione Trib. provinciale Cagliari 22 dicembre 2008, n. 350; Commissione Trib. provinciale Reggio Emilia 28 gennaio 2009, n. 32; Cassazione 26 marzo 2010, n. 24), dalla quale traspare la prassi di utilizzare le stime dell'Osservatorio quale fondamento di recuperi a tassazione relativamente a diversi cespiti immobiliari.

Deve inoltre sottolinearsi – si legge ancora nell'interrogazione parlamentare – quanto la stessa Agenzia del territorio scrive sul proprio sito Internet in sede di descrizione delle funzioni dell'Omi, richiamando l'art. 64 del d.lgs. n. 300/99, regolante l'attività della stessa Agenzia e dell'Omi stesso:

“L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi stimali”; con ciò – sottolinea il deputato interrogante – confermando la valenza fiscale dell'attività dell'osservatorio, essendo noto che i processi stimali costituiscono il fondamento della tassazione degli immobili.

In conclusione dell'interrogazione, l'on. Galletti (con il quale Confedilizia si congratula, per la tenacia dimostrata nel voler andare a fondo del problema, senza accontentarsi di risposte ministeriali diversive) chiede al Ministro dell'economia e delle finanze se, sulla base delle considerazioni sopra esposte, non si ritenga necessario ripensare alla scelta di non applicare anche alle rilevazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio il sistema vigente per gli studi di settore, essendo indubbia la loro valenza fiscale, prevedendosi la validazione dei relativi dati da parte categorie interessate.

NOVITÀ

“Suore in jeans”

Il Papa ha autorizzato nel dicembre scorso un nuovo ordine di suore cattoliche, la “Jesu Communio”. Sono 177 suore di clausura, anche se fanno apostolato nei loro conventi di Lerma e La Aguilera (Burgos), età media 50 anni, tutte universitarie.

La madre superiora è la fondatrice, la vulcanica Suor Verónica Berzosa, 44 anni, in convento da 18 anni, ex studentessa di medicina. Bella, occhi verdi, con una leadership indiscutibile, molto amata in Vaticano, Suor Verónica ha fatto fiorire le vocazioni femminili in una Spagna sempre più laica, quando le monache di clausura sono quasi scomparse. E il nuovo abito è in tela jeans azzurra e la scelta del tessuto dell'abito e del copricapo sottolinea la gioventù delle religiose. La fede e il carisma di Suor Verónica, ex clarissa, hanno convinto decine di giovani a entrare in una congregazione che gode del «diritto pontificio», può cioè fondare conventi in altre diocesi.

IMPORTANTE

Cedolare: in Gazzetta il decreto legislativo, in attesa del provvedimento delle Entrate

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 14.5.11, n. 23, riguardante il “federalismo fiscale municipale” e nel quale è prevista l'introduzione della cedolare secca sugli affitti.

In occasione della pubblicazione del decreto, la Confedilizia ha rilevato che occorrono al più presto i chiarimenti necessari per l'applicazione concreta della cedolare, altrimenti vi è il rischio di impedire il decollo della nuova misura e la realizzazione dell'obiettivo di rilancio della locazione che la stessa si prefigge.

Il decreto legislativo – ha ricordato la Confedilizia – prevede la possibilità di applicare la cedolare secca a decorrere dal 2011. Lo stesso decreto, però, demanda ad un provvedimento dell'Agenzia delle entrate – da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto – la definizione delle modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare, delle modalità di versamento dell'imposta in acconto e a saldo nonché di “ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa”, ai fini dell'attuazione delle nuove disposizioni.

Ora, considerato che l'entrata in vigore del decreto legislativo è fissata al 7 aprile, l'Agenzia delle entrate ha tempo fino al successivo 6 luglio per emanare il citato provvedimento attuativo. Prima di tale data, però, scadono i termini relativi agli acconti Irpef per il 2011, sia per i contribuenti che presentano il Modello 730 (al datore di lavoro o al Caf) sia per quelli che presentano il Modello Unico. Si tratta, in particolare, delle scadenze del 2 maggio, del 31 maggio e del 16 giugno.

Alla luce di quanto sopra, la Confedilizia ha sottolineato come risulti indispensabile che l'Agenzia provveda, anche prima di emanare il previsto provvedimento attuativo, a fornire chiarimenti in merito ai versamenti degli acconti, che scongiurino che di fatto la cedolare non diventi operativa già da quest'anno, come pure la legge prevede.

CONSORZI DI BONIFICA

La rendita catastale non serve a determinare il beneficio

Un'importante sentenza (la n. 159/01/10) della Commissione tributaria provinciale di Piacenza fissa un principio finora rinvenibile essenzialmente presso la giurisprudenza amministrativa (Tar Abruzzo 7.4.2000 n. 242). La massima è cristallina: “Il contributo consortile dovuto non può essere calcolato con riferimento alla rendita catastale, dovendo invece essere determinato in funzione dell'effettivo beneficio conseguito”. Il principio è importante, perché il beneficio di bonifica deve – per costante insegnamento della Suprema Corte, anche a Sezioni unite – tradursi in un incremento di valore dell'immobile che, palesemente, non può essere misurato attraverso la rendita catastale. Soltanto riferendosi all'incremento del valore immobiliare di un bene in specifica dipendenza di opere di bonifica (e quindi con precise individuazioni di valori di mercato, anche cronologiche) si può valutare la consistenza del beneficio e, corrispettivamente, determinare il contributo.

Energia da fonti rinnovabili, Confedilizia sentita al Ministero

La Confedilizia è stata ascoltata – insieme ad altre associazioni rappresentative, fra cui Confindustria e Abi, oltre al Gse (Gestore servizi energetici) – nell'ambito di una consultazione presso il Ministero dello sviluppo economico, presenti i Ministri Romani (Sviluppo economico), Prestigiacomo (Ambiente) e Galan (Politiche agricole, pochi giorni prima del suo passaggio ai Beni culturali), in merito ai decreti ministeriali di attuazione del decreto legislativo sulle fonti rinnovabili, appena approvato dal Governo.

A rappresentare la Confedilizia all'incontro è stato l'avv. Pier Paolo Bosso, che ha avuto modo di sottolineare l'importanza dello sviluppo del fotovoltaico sui tetti degli edifici, a beneficio dei condomini e delle utenze familiari.

Rimborso Iva sulla Tia, controversie al giudice ordinario

Spetta al giudice ordinario la giurisdizione in ordine alla restituzione dell'Iva pagata sulla Tariffa di igiene ambientale (Tia).

Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Corte di cassazione (sentenza n. 2064 del 28.1.'11), riprendendo un indirizzo affermato in fattispecie non del tutto assimilabili a quella in oggetto. Poiché, infatti, soggetto passivo dell'imposta è esclusivamente colui che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi, la controversia in questione non ha ad oggetto un rapporto tributario tra contribuente ed Amministrazione finanziaria, ma un rapporto di natura privatistica tra soggetti privati.

CONSORZI DI BONIFICA

Premi d'arte (a spese dei proprietari?)

Sul Consorzio di bonifica della Media Pianura Bergamasca si abbattano, da tempo, ricorsi in tema di contributi. Invece di rimediare sulle forme impositive adottate, che sovente colpiscono immobili che non ricevono il necessario beneficio di bonifica, il Consorzio si diletta in spese di altro genere. Ha di recente indetto un (nuovo) concorso d'arte sul tema "Acqua valore etico ed estetico", cui può partecipare "ogni progetto nell'ambito delle arti visive". Domanda: le migliaia di euro necessarie per i premi e per l'impalcatura del concorso sono a carico dei proprietari d'immobili, urbani e agricoli, obbligatoriamente consorziati?

Servitù di elettrodotto: c'è ancora

Esiste ancora l'indennità di servitù di elettrodotto? La specifica norma, contenuta nel testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici (art. 125 del r.d. 1775/'55), è stata abrogata dall'art. 58 del d.lgs. 325/2001 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità). Quest'ultimo provvedimento, però, all'art. 44 prevede una generale "indennità per l'imposizione di servitù", nella quale rientra pure l'indennità di servitù di elettrodotto.

Sempre vigente, inoltre, è l'art. 122 del testo unico sulle acque e impianti elettrici, che stabilisce la possibilità per il proprietario di eseguire lavori sul proprio fondo, con obbligo, per l'esercente l'elettrodotto, di rimuovere (a proprie spese) e collocare diversamente condutture e appoggi (si veda Cn ott. '02, per le spese a carico dell'Enel quando si rimuovono cavi elettrici dalle facciate, per restauri o rifacimenti).

Egoismo e vergogna

Se siamo stati egoisti, se dopo un momento di riflessione sulla nostra vita capiamo di essere stati meschini, di non aver risposto a una richiesta di aiuto, di aver fallito miseramente nel sostenere i nostri valori, allora provare vergogna sarebbe più che giusto.

Tibor R. Machan

Nuove regole su certificazione energetica

Testo della Circolare in data 29.3.'11, curata dall'Ufficio legale, diramata dalla Confedilizia alle Associazioni territoriali aderenti

Si segnala che il d.lgs. 3.3.'11, n. 28 (in materia di energia da fonti rinnovabili), pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 81 all'ultima Gazzetta Ufficiale (la n. 71 del 28.3.'11), interviene sulla materia della **certificazione energetica degli edifici** prevedendo **due modifiche** di rilievo in tema di compravendita e locazione.

In particolare, il provvedimento in parola inserisce – all'art. 6 del d.lgs. n. 192/'05, recante la normativa statale in materia di certificazione energetica – due nuovi commi, il 2-ter e il 2-quater.

Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del d.lgs. n. 192/'05 dispone quanto segue:

"Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater".

Il nuovo comma 2-quater dell'art. 6 del d.lgs. n. 192/'05 dispone quanto segue:

"Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Di seguito si forniscono alcune **prime indicazioni in merito alla disposizione di cui al comma 2-ter, in vigore dal 29.3.'11** (mentre l'entrata in vigore della disposizione di cui al comma 2-quater è prevista per l'1.1.'12), relativa all'**obbligo di inserire nei contratti di compravendita e di locazione una nuova clausola**.

Rapporti con la legislazione regionale

La prima questione che si pone attiene alle conseguenze che la nuova norma produce in funzione del fatto che le Regioni abbiano o meno legiferato in materia di certificazione energetica.

Al proposito, deve rilevarsi che la nuova disposizione attiene alla disciplina dei contratti e quindi – all'evidenza – alla materia dell'**ordinamento civile**, sulla quale lo Stato ha (ai sensi dell'art. 117 della Costituzione) competenza **esclusiva**, e non concorrente con le Regioni, come è invece il caso, fra l'altro, delle regole relative alla dotazione della certificazione energetica.

Alla luce di quanto sopra, **pare doversi ritenere** (sia pure con tutte le cautele del caso, non essendovi allo stato, non solo decisioni sul punto, ma neppure interpretazioni dottrinali) **che le disposizioni di cui al nuovo comma 2-ter prevalgano sulla normativa regionale**.

In ogni caso, appare **indispensabile** effettuare un **esame in profondità della legislazione regionale in materia**, in particolare per accertare – per le differenti conseguenze – se la stessa inerisca la materia dei contratti (legislazione esclusiva dello Stato) ovvero quella relativa alle modalità per la dotazione della certificazione (legislazione concorrente Stato-Regioni) e anche quale sia la fonte normativa – legge o delibera – con la quale è stata disciplinata la materia.

Al proposito, si segnala che a breve sarà disponibile sul sito Internet confederale una tabella aggiornata illustrativa della situazione normativa nelle singole Regioni con riferimento alla compravendita e alla locazione.

Utilizzabilità dell'autodichiarazione (classe energetica G)

Si ricorda che il d.m. 26.6.'09 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") prevede che – per gli edifici di superficie "utile" (cioè calpestabile) inferiore o uguale a 1000 mq, e per il solo caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici realizzati o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto precedentemente all'8.10.'05 – il proprietario, "consapevole della scadente qualità energetica" del suo immobile, possa scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso un'**autodichiarazione** (da trasmettere, in copia, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio entro 15 giorni dalla data di formazione) in cui afferma che "l'edificio è di **classe energetica G**" e che "i costi per la gestione energe-

CONFEDILIZIA SERVIZI



Gli Atti del Convegno 2010 del Coordinamento Legali e sono stati inviati a tutti i partecipanti.

etica per compravendite e locazioni

tica dell'edificio sono molto alti". Lo stesso d.m. precisa che la relativa disciplina si applichi solo alle Regioni "che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica degli edifici in applicazione della direttiva 2002/ 91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti strumenti regionali di certificazione energetica degli edifici" (ma sul punto si veda Cn febb. '10).

Una prima questione da esaminare è dunque se, in seguito alle nuove disposizioni, resti confermata la possibilità di ricorrere all'**autodichiarazione** in questione, che costituisce un'alternativa – in sede di trasferimento oneroso del bene – alla dotazione dell'attestato di certificazione energetica.

Alla domanda pare doversi dare risposta affermativa, posto che le nuove norme non intervengono in alcun modo su tale elemento. Ne consegue inoltre che, sia per i contratti di compravendita sia per quelli di locazione, le "**informazioni**" e la "**documentazione**" cui fa riferimento il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 d.lgs. del 192/05 **possono essere costituite** – nei casi sopra evidenziati – **dall'autodichiarazione** in parola.

Del medesimo avviso è anche il Consiglio Nazionale del Notariato (cfr. "**La certificazione energetica negli edifici – Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 d.lgs. 192/2005: prime note**"), che sottolinea altresì come l'autodichiarazione garantisca una "corretta informazione all'acquirente".

Locazioni interessate

Con riferimento alle **locazioni**, l'obbligo previsto dal nuovo comma 2-ter si applica – dice la stessa disposizione – "solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater". Si tratta dei **seguenti casi**:

- immobili costruiti o radicalmente ristrutturati in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.'05
- immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso (in particolare ove tale trasferimento sia avvenuto: per "gli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadri," dopo l'1.7.'07; per "gli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadri", dopo l'1.7.'08; per le "singole unità immobiliari", dopo l'1.7.'09)
- immobili per i quali sono stati richiesti, a partire dall'1.1.'07, "incentivi" e "agevolazioni di qualsiasi natura", che siano "finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche" degli stessi cespiti o dei loro impianti
- immobili pubblici, allorché si stipulino o rinnovino, a partire dall'1.1.'07, contratti relativi alla "gestione" dei loro "impianti termici o di climatizzazione"

Derogabilità – Nullità

Un'altra questione che si pone è se la disposizione che prevede l'indicata clausola sia inderogabile in quanto disposta in ragione della tutela di interessi pubblici o se la norma sia dettata nell'esclusivo interesse dell'acquirente o del conduttore e quindi sia per gli stessi disponibile. Su tale complessa tematica non è al momento possibile pronunciarsi, attesa l'assenza di qualsiasi interpretazione o anche commento dottrinale in punto coi quali confrontarsi.

Ciò che pare invece potersi senz'altro escludere è che l'assenza della clausola ora prevista produca la conseguenza della nullità del contratto (sull'ipotesi della nullità si è espresso criticamente anche il Notariato, nel documento citato).

Sanzioni

Con l'introduzione della nuova norma **non sono state previste sanzioni** per la violazione della stessa.

Il Governo ha approvato le norme di cui al comma 2-ter precitato essendo in corso una procedura di infrazione da parte dell'Unione europea a seguito dell'abrogazione (promossa dallo stesso governo) delle precedenti disposizioni in merito. La Confedilizia prende comunque atto che – anche a seguito del proprio interessamento – sono state ora varate disposizioni migliorative rispetto a quelle a suo tempo abrogate (in particolare, per la locazione l'adempimento previsto è limitato agli immobili nuovi o totalmente ristrutturati, a quelli oggetto di incentivi e agevolazioni, e a quelli per i quali sia intervenuto recentemente atto di compravendita, che di per sé obbliga alla dotazione).



amento legali Confedilizia. Recano i nomi e Associazioni aderenti e alle Delegazioni

COME SI CIRCOLA NELLE ROTATORIE

Paradossalmente, per le rotatorie (anche dopo la recente revisione della normativa del Codice stradale) manca una disciplina speciale circa la condotta di guida relativa, come già segnalato anche in un precedente articolo su queste stesse colonne (che faceva tra l'altro riferimento anche a giurisprudenza in merito).

Ora, comunque, è intervenuto un Parere (19.1.'11) della Direzione generale per la sicurezza stradale del Ministero infrastrutture e trasporti.

«Per quanto concerne la circolazione nelle rotatorie, si osserva che in linea generale – dice il Parere – ricorre l'applicazione dell'art. 54 del Nuovo Codice della Strada (DLgs n. 285/1992). In particolare il comma 1 (dello stesso) prescrive che tutti i conducenti, prima di effettuare una manovra, devono preventivamente assicurarsi di non creare pericolo o intralcio agli altri conducenti, e segnalare con sufficiente anticipo la loro intenzione. Quale che sia l'ordine di precedenza stabilito nella rotatoria, chi si immette sull'anello deve azionare l'indicatore sinistro, chi ne esce deve azionare l'indicatore destro. In ogni caso – conclude il Parere in questione – l'anello della rotatoria è assimilato ad un tronco stradale munito di diramazioni; durante la marcia su di esso, dunque, non è necessario mantenere la segnalazione dell'indicatore sinistro; è invece necessario moderare la velocità ai sensi dell'art. 141, cc. 3 e 4, e attenersi alle prescrizioni dettate dall'art. 154».

Ecco il testo dei primi due commi di queste ultime norme:

«1. I conducenti che intendono eseguire una manovra per immettersi nel flusso della circolazione, per cambiare direzione o corsia, per invertire il senso di marcia, per fare retromarcia, per voltare a destra o a sinistra, per impegnare un'altra strada o per immettersi in un luogo non soggetto a pubblico passaggio, ovvero per fermarsi, devono: a) assicurarsi di poter effettuare la manovra senza creare pericolo o intralcio agli altri utenti della strada, tenendo conto della posizione, distanza, direzione di essi; b) segnalare con sufficiente anticipo la loro intenzione.

2. Le segnalazioni delle manovre devono essere effettuate servendosi degli appositi indicatori luminosi di direzione. Tali segnalazioni devono continuare per tutta la durata della manovra e devono cessare allorché essa è stata completata. Con gli stessi dispositivi deve essere segnalata anche l'intenzione di rallentare per fermarsi. Quando i detti dispositivi manchino, il conducente deve effettuare le segnalazioni a mano, alzando verticalmente il braccio qualora intenda fermarsi e sporgendo, lateralmente, il braccio destro o quello sinistro, qualora intenda voltare».

IMPORTANTE

Per gli accertamenti non bastano gli studi di settore

E' illegittimo un accertamento "esclusivamente fondato su dati parametrici ricavati da studio di settore, specificamente contestati dal contribuente e non altrimenti asseverati dall'Agenzia".

Così si è espressa la Corte di cassazione con l'ordinanza n. 3923 del 17.2.'11, nella quale vengono ribaditi i principi affermati in materia dalle Sezioni Unite della stessa Corte. Principi secondo i quali, in tema di accertamento delle imposte sui redditi, le risultanze degli studi di settore – "non costituendo fatto concreto noto e certo, specificamente inerente al contribuente, suscettibile di evidenziare in termini di rilevante probabilità l'entità del suo reddito, ma rappresentando la risultante dell'estrapolazione statistica di una pluralità di dati settoriali acquisiti su campioni di contribuenti e dalle relative dichiarazioni – rivelano valori che, quando eccedono il dichiarato, integrano il presupposto per il legittimo esercizio da parte dell'Ufficio dell'accertamento analitico-induttivo", ma che, qualora siano contestati sulla base di allegazioni specifiche, "sono inidonei a supportare l'accertamento medesimo, se non confortati da elementi concreti desunti dalla realtà economica dell'impresa che devono essere provati e non semplicemente enunciati nella motivazione dell'accertamento".

Generosità e risparmio

In che maniera lo Stato può essere generoso? Comportandosi con parsimonia e riservando fondi appositi per i casi di emergenza senza dover raccogliere ulteriori fondi speciali dai cittadini.

Tibor R. Machan

“Prima casa”, le cause di decadenza dai benefici si estendono ai coeredi

Il nostro ordinamento prevede che, in caso di successione o donazione di un immobile nei confronti di più eredi o donatari, è sufficiente che la dichiarazione di possesso dei requisiti per l'applicazione dell'agevolazione “prima casa” sia resa da almeno uno dei beneficiari per far sì che il regime di favore verrà esteso automaticamente agli altri senza necessità di ulteriori dichiarazioni.

Con la risoluzione n. 53/E del 15.3.'11, l'Agenzia delle entrate si occupa degli effetti delle eventuali cause di decadenza in relazione alla posizione fiscale dei singoli interessati, valutando in particolare con riguardo a quali soggetti si possa parlare di dichiarazione mendace o di decadenza dal beneficio e quali siano le relative conseguenze.

In ordine alla mendacità della dichiarazione, secondo le Entrate la stessa può essere imputata solo al soggetto che l'ha resa, con la conseguenza che la dichiarazione risulta priva di efficacia sin dall'origine. Tuttavia, poiché è sulla base di tale dichiarazione che è stato concesso il beneficio anche agli altri, la mendacità della dichiarazione comporta la decadenza non solo in capo al dichiarante, ma anche in capo agli altri coeredi o donatari, mentre la relativa sanzione risulterà applicabile unicamente al beneficiario che si è reso colpevole della dichiarazione mendace.

Analogamente opererà per intero la decadenza dal beneficio, nel caso in cui il dichiarante non trasferisca, entro diciotto mesi dall'acquisizione dell'immobile, la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile stesso. Tuttavia, il recupero dell'imposta, come pure la relativa sanzione, interesserà interamente ed esclusivamente il beneficiario dichiarante, in quanto può ritenersi – rileva l'Agenzia – che l'agevolazione sia sorta inizialmente, ma sia venuta meno successivamente per il mancato rispetto dell'impegno assunto da parte dello stesso dichiarante a trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile.

Le stesse considerazioni l'Agenzia svolge per l'ipotesi in cui il beneficiario-dichiarante rivenda l'immobile entro cinque anni dall'acquisizione, senza procedere entro un anno dall'alienazione al riacquisto di altro immobile da adibire a “prima casa”. Anche in questo caso, si avrà la decadenza per intero del beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante.

Per quanto riguarda, invece, l'ipotesi di rivendita infraquinquennale dell'immobile oggetto dell'agevolazione da parte di un coerede/donatario non dichiarante, le Entrate ritengono, sulla base di analoghe considerazioni, che ciò non comporti alcuna decadenza dal beneficio neanche in capo al soggetto che ha ceduto l'immobile.

PROROGHE AFFITTI E “NECESSITÀ”

Con suo decreto del 15.12.1919 il Guardasigilli Mortara istituì una Commissione con il compito di studiare i provvedimenti necessari per agevolare la risoluzione della crisi delle abitazioni. A presiedere la Commissione (della quale faceva parte anche l'allora presidente della Confedilizia, Alberto Stucchi) venne scelto Luigi Einaudi, che – senatore – venne anche nominato relatore per il provvedimento di conversione in legge del R.D.L. 18.4.1920, recante “nuove disposizioni” in materia di affitti urbani ad uso abitativo e ad uso diverso.

Di questo ruolo di Einaudi riferisce Ercole Camurani nella pubblicazione “Luigi Einaudi e Giulio Alessio: un rapporto accademico” pubblicata da Olschki (estratto dal volume “Annali della Fondazione Luigi Einaudi”), così come dello specifico argomento tratta anche lo stesso Einaudi nella sua pubblicazione “Il problema delle abitazioni”, ed. Treves, ristampata in forma anastatica dalla Confedilizia nel 2001.

Giulio Alessio, dunque, era titolare del Ministero dell'Industria e Commercio nell'ultimo ministero Giolitti (15.6.1920 – 4.7.1921). E Camurani – nel suo aureo volumetto – pubblica anche una lettera al ministro indirizzata da Einaudi il 26.2.1921, di critica ad un emendamento del sen. Pasquale del Pezzo (così corretto l'errato cognome dello stesso che compare nel citato volumetto) approvato dal Senato, a proposito – appunto – del provvedimento in materia di locazioni.

La lettura integrale degli atti del Senato chiarisce in modo esaustivo la ragione per cui Einaudi criticava l'emendamento di cui s'è detto. Che è questa: perché reintroduceva il concetto della “necessità” (come richiesto perché il locatore potesse far cessare la proroga del contratto) mentre Einaudi – nella sua veste di relatore – si era battuto per un controllo indiretto del comportamento del locatore (e, cioè, fortemente penalizzando quest'ultimo se, dopo aver ottenuto di far cessare la proroga, non avesse utilizzato l'unità immobiliare liberata dall'inquilino, e avesse quindi agito – nell'opporci alla proroga – solo allo scopo di cambiare inquilino per poter aumentare il canone). Einaudi, in un appassionato intervento, aveva sottolineato la disparità dei responsi dei giudici che si sarebbe perpetuata, se si fosse confermato il criterio della “necessità” (non meglio specificata) di cui s'è detto. Ma – come tante volte capitò all'economista, nel corso della sua vita – Einaudi non fu ascoltato dal Senato (non per niente intitolò “Prediche inutili”, com'è noto, gli ultimi suoi scritti domenicali sul *Corriere*). Il concetto di “necessità” fu ancora – addirittura – uno dei pilastri della legge dell'equo canone, quasi 60 anni dopo...

DALLE RIVISTE...

La mediazione nelle controversie civili e commerciali Mediazione e condominio DIA e SCIA, rapporti Millesimi condominiali, cambio a maggioranza?

Il *Corriere tributario* (n. 10/'11) pubblica un numero speciale sui vari aspetti della mediazione nelle controversie civili e commerciali, a cura di Felice Ruscetta e Marcella Caradonna. Sul numero successivo della stessa rivista, studi di Giuliano Tabet (Incertezza sulla natura degli atti applicativi della TIA e riflessi sulla giurisdizione) e di Gian Marco Committeri – Gianfilippo Scifoni (Per l'abuso di diritto va provata l'irrazionalità economica del comportamento del contribuente).

Ai lettori

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

Su *L'ufficio tecnico* (gennaio '11), articolo di Antonella Mafrica e Mario Petrulli sulla nozione di “lotto intercluso”.

Ancora sulla TIA. Ne tratta Eugenio Righi sul *Bollettino tributario* (n. 3/'11) in una nota dal titolo “La favola della «fattura TIA» non incanta la Cassazione”.

Diversi articoli da segnalare – come sempre – sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/'11) rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica la consueta nota di aggiornamento sull'immobiliare. Pier Luigi Amerio tratta della mediazione e del condominio, Renato Del Chicca commenta (criticamente) la nota sentenza delle Sezioni Unite sulle tabelle millesimali, Carlo del Torre illustra l'argomento dei pannelli fotovoltaici in relazione al decoro architettonico e Paolo Nasini approfondisce l'argomento (delibere, maggioranze e limiti) della locazione (o costituzione del diritto di superficie) a favore di condòmini o terzi aventi ad oggetto beni comuni per realizzare interventi fotovoltaici.

“L'istituto della Scia sostituisce quello della Dia”: è il titolo dello studio che Nicola Itti pubblica su *Nuova Rassegna* (n. 1/'11).

Delle disposizioni contro il fenomeno migratorio clandestino (con relativo caso della locazione a straniero privo dei titoli autorizzativi al soggiorno) tratta Danilo Rigoli su *Sicurezza urbana-Rivista giuridica di polizia* (n. 1/'11).

L'argomento del danno non patrimoniale (c.d. esistenziale) da infiltrazioni in appartamento condominiale è affrontato, in una nota a sentenza, da Marco Mancini su *Il Giudice di pace* (n. 1/'11).

Regolarizzazione catastale delle “case fantasma” e recupero fiscale: ne tratta Maurizio Fogagnolo su *Tributi locali e regionali* (n. 1/'11).

“Millesimi condominiali: si cambiano a maggioranza?”. Su questo dibattuto tema, approfondito articolo di Giovanni Tucci su *Consulente immobiliare* (n. 879/'11).

Per finire, *Jus* (n. 3/'10). Alberto Roccella illustra il regime giuridico delle opere d'arte negli edifici di culto in Italia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Club genitori disperati

«Al Club dei genitori disperati - Hanno figli adolescenti «allergici» alle regole. Per imparare a gestirli, madri e padri hanno deciso di riunire le forze. Così sono nati i gruppi di auto-aiuto. Sul modello degli alcolisti anonimi». È il titolo dell'articolo di Paola Tavella, pubblicato (con un'illustrazione di Valeria Petrone) su «lo donna» (22.1.'11) e dal quale prendiamo le note che seguono.

Dal 1999, centinaia di genitori si sono rivolti all'associazione Genitori Insieme (genitoriinsieme.org) per crescere adolescenti difficili o con comportamenti problematici. Il nucleo originario di GI si riuniva nel '97 in un oratorio, ora i gruppi sono dieci, e l'associazione tiene anche corsi per «facilitatori», persone passate attraverso la stessa esperienza che si mettono a disposizione degli altri. L'associazione è gratuita, autofinanziata, apolitica, acconfessionale, collabora con servizi pubblici e scuole.

L'Associazione Ama (Auto-Mutuo Aiuto) di Trento (automutuoaiuto.it) - di cui parla sempre l'articolo di Paola Tavella - è invece nata nel 1995 sul modello dei servizi pubblici tedeschi di sostegno alla famiglia. Da principio riuniva persone con problemi specifici, per esempio famiglie con disabili, ma ora si rivolgono ad essa anche neomamme, nonni e - sempre più - genitori di adolescenti. L'AMA collabora con i servizi sociali trentini, ma associazioni analoghe, indipendenti dalla casa madre, sono nate in quasi tutta Italia. A Pinerolo (amapinerolo.it), in provincia di Torino, ci sono due gruppi, ognuno riunisce 10 o 12 genitori ogni 15 giorni. E così, oltre ai gruppi di auto-mutuo aiuto - che nel 2009 hanno tenuto un primo convegno a Roma presso l'associazione Agape (agapeinrete.it) - si moltiplicano (scrive sempre Paola Tavella) le scuole per imparare a comportarsi con i figli. Ne ha inaugurato uno il Centro Psicopedagogico per la pace e la gestione dei conflitti di Piacenza (copp.it), diretto dal pedagogista Daniele Novara, autore di *Dalla parte dei genitori* (Franco Angeli editore), che incontra una media di 250 genitori afflitti all'anno.

Col federalismo municipale, cresce l'imposta di scopo...

Il federalismo municipale (ed è un aspetto sfuggito ai più) fa crescere l'imposta di scopo, prevista dalla legge finanziaria del 2006.

A decorrere dal 1° gennaio 2007, dunque, i Comuni possono istituire l'imposta in questione, esclusivamente al fine della «parziale copertura» (al massimo per il 50 per cento) delle spese per la realizzazione di opere pubbliche individuate dagli stessi Comuni fra quelle (9 tipologie, dalle viarie a quelle di realizzazione di parcheggi pubblici e così via) indicate nella citata legge. L'imposta può essere istituita - in relazione alla stessa opera - per un periodo massimo di 5 anni, applicando alla base imponibile dell'Ici un'aliquota massima dello 0,5 per mille.

Con il provvedimento sul federalismo fiscale, le cose cambiano radicalmente in peggio (per il contribuente, ovviamente). I Comuni hanno infatti ottenuto a proprio favore modifiche di riguardo (destinate ad entrare in vigore dopo l'adozione - entro il 31 ottobre di quest'anno - di un apposito regolamento presidenziale, su conforme deliberazione del Governo).

Innanzitutto, al lungo elenco del 2006 si aggiungeranno «opere pubbliche ulteriori» (categorie da individuarsi - par di capire - dallo stesso regolamento, non - perlomeno ...- dai singoli Comuni). Salirà poi a 10 anni (al posto degli anzidetti 5) il periodo massimo di applicazione dell'imposta: mica male davvero, un raddoppio secco. Peggio ancora per la misura della copertura della spesa: che potrà raggiungere il totale, al posto del visto 50 per cento.

Restano ferme le altre disposizioni. I Comuni potranno prevedere esenzioni, riduzioni o detrazioni e - bontà loro... - nel caso di mancato inizio dell'opera pubblica programmata entro due anni dalla data prevista, dovranno restituire ai contribuenti - entro i due anni successivi - gli importi di imposta già riscossi. Con gli interessi? Non se ne parla proprio, nè nella legge nè nell'improvvido provvedimento federalista.

«No all'aumento delle tasse Vessazione per gli onesti»

Draghi: un taglio selettivo della spesa pubblica

da Corriere della Sera, 22.05.11

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

La vigilanza nel portierato

Il portiere, sia con alloggio sia senza alloggio, ha - sulla base di quanto previsto dal Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/UIL - il dovere di provvedere, quale propria mansione primaria, alla vigilanza dello stabile. Nel Contratto anzidetto, poi, si specifica che la «vigilanza» è «da intendersi quale attenta sorveglianza dell'immobile, attivamente perseguita durante l'orario di lavoro». Le modalità pratiche dello svolgimento della vigilanza stessa non sono ulteriormente stabilite nel Contratto anzidetto, in quanto possono variare sulla base delle specifiche esigenze degli abitanti dello stabile ed anche in relazione alle caratteristiche di quest'ultimo. Quindi è il datore di lavoro che, caso per caso, fornisce al proprio lavoratore tutte le indicazioni necessarie.

Il portiere ha, comunque, il dovere di chiedere a persone estranee allo stabile il motivo del loro accesso o della loro visita senza che il suo comportamento possa considerarsi contrario alla privacy dei diretti interessati né alla legge.

Sul tema si segnala, inoltre, che il Consiglio di Stato (con parere n. 7556 del 14.7.'04) ha chiarito che l'attività di portierato va inquadrata tra le forme legittime di autotutela privata ed ha quindi precisato che «la possibilità di richiedere una compiuta identificazione dell'interessato per l'accesso ai luoghi ad elevato indice di protezione, sembra peraltro debba essere riconosciuta non soltanto a soggetti muniti della qualifica di guardia giurata, ma anche a soggetti (privi di tale qualifica) che esercitano funzioni di portierato. Se è vero infatti che il servizio di sorveglianza di beni immobili, svolto professionalmente da privati con l'utilizzazione di personale, locali e mezzi, costituisce, per sua natura, attività integrativa di quella di polizia e non può essere inquadrata in quello di portierato (Cass. Pen., Sez. I, 4 marzo 2000, n. 00191), è vero altresì che nelle attività di portierato possono ritenersi ricomprese tutte quelle iniziative che, volte a realizzare l'inviolabilità del domicilio, consentono di opporsi all'ingresso altrui non autorizzato dall'avente diritto. In questa prospettiva, sembra pertanto che possa essere riconosciuta la possibilità, all'operatore di sicurezza secondaria che non sia munito della qualifica di guardia giurata, di richiedere una compiuta identificazione dell'interessato per l'accesso a luoghi ad elevato indice di protezione, secondo forme che appaiano rigorosamente proporzionate alla tutela del diritto ad agli interessi in gioco, e rispettose delle norme sulla tutela della privacy e delle altre disposizioni di legge a tutela dei lavoratori. Poiché, peraltro, la possibilità di richiedere tale compiuta identificazione ai fini dell'accesso costituisce esplicitazione del diritto del proprietario degli immobili custoditi di opporsi all'ingresso altrui, appare quanto meno opportuno che, anche attraverso appositi avvisi e cartelli, sia data preventiva pubblicità del fatto che il soggetto proprietario degli immobili in questione consentirà l'accesso soltanto a coloro che consentiranno tale identificazione».

Esonero dichiarazione dei redditi, da considerare anche l'abitazione principale

Il contribuente che possiede solo redditi fondiari (terreni e fabbricati) fino a 500 euro non ha l'obbligo di presentare la dichiarazione. E il limite va verificato considerando anche l'abitazione principale e le relative pertinenze. E' quanto ha ribadito l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 35/E del 25.3.'11

All'Agenzia era stato chiesto se l'avvertenza contenuta nell'intestazione della tabella relativa ai "Casi di esonero con limite di reddito" contenuta nel Modello 730/2011, laddove viene precisato che "il reddito complessivo deve essere calcolato senza tener conto del reddito derivante dall'abitazione principale e dalle sue pertinenze", debba considerarsi riferita anche alla prima ipotesi di esonero in essa indicata, riguardante il caso in cui il reddito complessivo non superi 500 euro e risulti formato esclusivamente da redditi derivanti da terreni e/o fabbricati.

Al proposito, con la citata risoluzione, l'Agenzia ha chiarito che tale avvertenza è stata predisposta in relazione alla generalità dei casi di esonero contenuti nella stessa. Diversamente, per la verifica del rispetto del limite reddituale previsto nell'ipotesi di cui al quesito, il reddito derivante dall'abitazione principale e dalle sue pertinenze deve essere sempre incluso nei redditi dei fabbricati, in quanto esso costituisce a tutti gli effetti un reddito di natura fondiaria.

La risoluzione riporta a titolo di esempio il caso di un soggetto che possieda un terreno con reddito imponibile di 450 euro ed un immobile adibito ad abitazione principale con reddito imponibile pari a 800 euro. In tale ipotesi, il reddito complessivo, pur risultando formato esclusivamente da redditi fondiari, ammonta a 1.250 euro (valore superiore al limite di 500 euro) e pertanto, non ricorrendo i presupposti dell'esonero, il contribuente è tenuto alla presentazione della dichiarazione. Ovviamente, precisa l'Agenzia, l'imposta dovuta sarà calcolata soltanto sul reddito del terreno, pari a 450 euro, in quanto per l'abitazione principale e sue pertinenze spetta una deduzione corrispondente all'ammontare del relativo reddito (pari a 800 euro).

Limiti

La generosità istituzionale non può andare oltre certi limiti.

Tibor R. Machan

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

2 Maggio 2011 - Lunedì

Tosap - Versamento rata

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

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

Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

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

16 Maggio 2011 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionali e comunali all'Irpef trattenute ai dipendenti

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

31 Maggio 2011 - Martedì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al Caf

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

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

RECENSIONI

Paola Bottero, *Ndranghetown*, Agenzia X ed., pp. 176

Un tragico romanzo ambientato in un cupo futuro, dominato dalla criminalità organizzata, visto con gli occhi di un bambino destinato a divenirne il capo.

Mario Di Domenico, *Il "colpo" allo Stato*, Edizioni Si, pp. XVI + 416 con ill.

L'autore, già diretto collaboratore di Antonio Di Pietro, lancia pesanti e molteplici accuse all'ex p.m., denunciandone soprattutto la conduzione dell'Italia dei Valori.

Christopher Dawson, *La formazione della Cristianità Occidentale*, a cura di Paolo Mazzarengi, D'Ettoris ed., pp. 352

Del grande storico inglese sono presentate alcune lezioni dedicate a nascita e sviluppo della società cristiana unita, dal sorgere della cultura cristiana nel mondo ebraico, all'alba e tramonto dell'impero cristiano nel Medio Evo.

Joseph A. Schumpeter, *Passato e futuro delle scienze sociali*, a cura di Adelino Zanini, liberi libri ed., pp. XXX + 130

In prima versione italiana dopo l'edizione tedesca del 1915, quest'opera permette di leggere l'evoluzione ed elementi di novità e rottura nella storia delle scienze sociali, dal Settecento al primo Novecento.

Angelo Mainardi, *Casanova l'ultimo mistero*, Tre ed., pp. 314

Le vicende ultime di Giacomo Casanova, bibliotecario nel castello di Dux in Boemia, lette attraverso testimonianze e lettere, con interesse specifico per l'attività massonica.

Aldo A. Mola, *1859*, pref. di Maria Gabriella di Savoia, Edizioni del Capricorno, pp. VI + 174, con ill.

Il libro è interamente dedicato alla seconda guerra d'indipendenza e alle connesse vicende, inserite nel quadro europeo.

Dalla trincea alla piazza, a cura di Marco De Nicolò, viella ed., pp. 480

Attraverso contributi di numerosi studiosi, viene analizzata la presenza, definita "irruzione", dei giovani nella storia del Novecento, dall'inizio di secolo agli anni di piombo.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2011

MAGGIO

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro 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

Ordine sociale e generosità

Un ordine sociale liberale che riconosca la sovranità individuale è il miglior conduttore di generosità.

Tibor R. Machan

BELL'ITALIA

“L'Italia che non funziona”/1
“Per tre tavolini al bar mesi di pratiche e code”.
(il *Giornale* 21.2.'11)

“L'Italia che non funziona”/2
“15. E' il numero delle scadenze fiscali per le piccole e medie imprese in Italia. In Europa siamo al secondo posto dietro la Germania (16 scadenze) e davanti a Paesi come Paesi Bassi, la Danimarca e l'Irlanda, al terzo posto con nove scadenze”.
(il *Giornale* 21.2.'11)

“L'Italia che non funziona”/3
285. Sono le ore che ogni anno “le piccole e medie imprese perdono per ottemperare ai 15 diversi pagamenti richiesti dal Fisco italiano. In Germania sono 215, in Spagna 197, in Danimarca 135 e in Irlanda 76”.
(il *Giornale* 21.2.'11)

“La Casta si pappa 24 miliardi l'anno”
“Oltre 1.300.000 italiani campano di politica: un record mondiale che uccide il bilancio dello Stato”.
(*Liberò* 26.2.'11)

“Enti a scuola di federalismo: 10 milioni di spesa”
“Nella legge per l'università” previsti due milioni di euro l'anno per cinque anni, da destinare a due atenei, uno al Nord e uno al Sud, “per spiegare ai dirigenti degli enti locali i segreti del nostro futuro federalista”.
(*Corriere della Sera* 25.2.'11)

“Soldi dell'Emilia agli anti-israeliani”
La Regione Emilia-Romagna ha stanziato “250mila euro per la Palestina, ma i fondi finiscono a gruppi che attaccano lo stato ebraico”.
(*Liberò* 5.3.'11)

Gli sprechi degli enti locali/1
“105 milioni di euro”. E' il “costo annuo” del Consiglio regionale del Lazio.
(*La Stampa* 25.2.'11)

Gli sprechi degli enti locali/2
20. Tante sono le Commissioni alla Regione Lazio. Appena 8, invece, in Lombardia.
(*La Stampa* 25.2.'11)

Gli sprechi degli enti locali/3
“Dagli uffici alle assunzioni di segretari, dalle auto blu agli stipendi maggiorati: così la Regione Lazio moltiplica i costi della politica”.
(*La Stampa* 25.2.'11)

Gli sprechi degli enti locali/4
87.972 euro. E' quanto ha stanziato la Regione Emilia-Romagna per finanziare un progetto per promuovere l'“olivicoltura palestinese”. Altri 54.586 euro sono stati spesi per promuovere, sempre in Palestina, “la biodiversità e l'agricoltura familiare”.
(*Liberò* 5.3.'11)

La veduta corta dei patrimonialisti

Le buone ragioni di Tremonti: meglio riformare la spesa che tassare

L'unica vera riforma per il riequilibrio dei conti pubblici è quella che migliora i meccanismi della spesa, non l'aumento delle risorse che lo stato chiede ai cittadini. Questa risposta del ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, alla proposta di un'imposta patrimoniale ordinaria avanzata da Susanna Camusso a nome della Cgil divide il campo in modo chiaro fra le due politiche alternative riguardanti la stabilità e la crescita. La nuova patrimoniale della Camusso sarebbe ricalcata sull'imposta francese sulle grandi fortune - quella che Parigi sta pensando ufficialmente di dismettere - la quale rende un po' più di 4 miliardi all'anno. Ma ne dovrebbe rendere 18, colpendo con un'aliquota dell'1 per cento coloro che hanno un patrimonio netto superiore a 800 mila euro, che costituirebbero il 5 per cento più ricco, fra gli italiani. L'imponibile sarebbe di 1.800 miliardi, circa l'1,10 per cento del nostro pil, e sarebbe costituito da immobili, titoli obbligazionari e azionari, quote di

aziende familiari, prodotti finanziari vari. Peraltro, dato che ogni famiglia è composta in media da 2,5 persone, si tratterebbe non del 5 per cento, ma di oltre il 10 per cento degli italiani. Non solo: data la difficoltà di accertamento delle ricchezze diverse dagli immobili, e il fatto che l'imposta non tasserebbe il debito pubblico delle famiglie, essa ricadrebbe su una miriade di risparmiatori, non necessariamente “i più ricchi”, ma coloro che il fisco raggiunge meglio, tassando case, terreni, investimenti in aziende familiari, depositi bancari, quote di fondi di investimento. La patrimoniale in questo modo colpirebbe una parte notevole di quel risparmio e di quella ricchezza che alimentano le attività produttive e formano la raccolta bancaria. E tutto ciò per finanziare la spesa pubblica che, date le sue attuali dimensioni e la tendenza decennale ad aumentare, non è in larga misura produttiva. Nella proposta della Cgil, dunque, c'è il contrario di una politica di stabilità e crescita.

da *IL FOGLIO*, 29.05.'11

Moratoria Pmi: bene Piano casa ma anche un Piano ristrutturazioni

Il Presidente confederale ha dichiarato:

“Durante la riunione in cui abbiamo firmato l'Accordo per le piccole e medie imprese (cfr. *Cn n. 3/11*), Berlusconi ha detto che il Governo intende «stimolare le Regioni, vedremo come, sul Piano casa». Ma il nodo da sciogliere è nella Costituzione del 2001, che lega le mani al Governo, attribuendo di fatto ogni potere alle Regioni. E fra queste Berlusconi ha rilevato che solo due si sono mosse, Veneto e Sardegna. C'è qualcosa che non va, evidentemente. Secondo i nostri calcoli, 7/800 mila immobili non sono occupati perché necessitano di ristrutturazioni. Serve un «Piano ristrutturazioni» che liberi questi immobili dalle pastoie burocratiche: varato con legge dello Stato come normativa di principi fondamentali, sarebbe immediatamente operativo e dribblerebbe il gioco dei frenatori”.

Numeri anti patrimoniale

Se il reddito delle famiglie scende, è possibile aumentare le tasse?

Le famiglie italiane, dopo un incremento del 3,5 per cento del loro reddito disponibile nel 2006, hanno registrato nel 2009 una flessione del 2,7 per cento. Non è un dato stupefacente, dato che il pil italiano nel 2009 era del 3 per cento inferiore a quello del 2006 (più 1,9 per cento nel 2007, meno 1 nel 2008 e meno 5 nel 2009). La sorpresa sta altrove. Questa riduzione ha colpito soprattutto le famiglie del nord, ove la flessione è del 4,1 per cento nel nord ovest e del 3,4 per cento nel nord est. Il calo è invece di soli due punti nell'Italia centrale e di 1,2 punti al sud. Sbaglierebbe, però, chi pensasse che la perdita di reddito elevata del nord ovest sia dovuta essenzialmente alla riduzione dei redditi dei lavoratori dipendenti, in conseguenza della crisi. Infatti ciò vale solo per il Piemonte ed è da mettere in relazione con la crisi della Fiat. Per il resto del nord, e in particolare per la Lombardia, la flessione differenziale del reddito familiare dipende dalla diminuzione dei redditi di capitale e dai profitti. La crisi è stata pagata soprattutto da loro. La politica economica del governo ha sorretto fortemente il

reddito delle famiglie dei lavoratori dipendenti, con gli ammortizzatori sociali, mentre le famiglie maggiormente colpite all'investimento a rischio hanno subito il contraccolpo del cattivo andamento dell'economia.

Da ciò si desume tra l'altro un ulteriore argomento per non colpire i nuclei familiari con tributi patrimoniali. Occorre aggiungere che la crisi ha ridotto, sia pure di poco, le distanze fra il centro nord e sud. Le famiglie del nord hanno il 53 per cento del reddito e sono il 43 per cento della popolazione, quelle del centro hanno il 21 per cento del reddito con il 18,8 per cento della popolazione, e quelle del sud il 26 per cento del reddito con il 33 per cento della popolazione. Il reddito pro capite del nord è sopra la media del 20 per cento, quello del sud è sotto della stessa percentuale mentre quello del centro è sopra la media del 10. Il divario nel reddito pro capite fra nord e sud resta comunque elevato, di circa il 40 per cento. Un motivo in più per tradurre quanto prima in realtà le proposte di defiscalizzazione e deregolamentazione per il meridione.

da *IL FOGLIO*, 5.02.'11

SEGNALIAMO



LOCAZIONE E LATINO



Dal testo di cui alla copertina, un precetto che è opportuno ricordare (anche se non di moda): *Donationis causa contrahit locatio non potest*, ovvero: *La locazione non può essere a titolo di donazione (gratuita)*.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

CONFEDILIZIA S'È MOSSA

Federalismo e pressione fiscale

Nel numero di novembre di questo notiziario (oltre che in tante altre forme, e cioè presso il Parlamento e il Governo) avevamo sollevato il problema del livello della pressione fiscale in relazione al provvedimento – allora in discussione – concernente il federalismo municipale.

L'azione svolta è andata a buon fine. Il provvedimento – nel suo testo definitivo – reca oggi, all'art. 12, il seguente secondo comma: "In ogni caso dall'attuazione dei decreti legislativi di cui alla citata legge n. 42 del 2009 (legge delega per il federalismo - n.d.r.), e successive modificazioni, non può derivare, anche nel corso della fase transitoria, alcun aumento del prelievo fiscale complessivo a carico dei contribuenti". Il riferimento, evidentemente, è al carico fiscale attuale.

La disposizione in parola si aggiunge ad un'altra (art. 14, comma 5) del seguente letterale tenore: "In coerenza con quanto stabilito con la decisione (da intendersi Decisione - n.d.r.) di finanza pubblica di cui all'articolo 10 della citata legge n. 196 del 2009, in materia di limite massimo della pressione fiscale complessiva, la Conferenza permanente per il coordinamento della finanza pubblica, avvalendosi della Commissione tecnica paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale, monitora gli effetti finanziari del presente decreto legislativo al fine di *garantire il rispetto del predetto limite*, anche con riferimento alle tariffe, e propone al Governo le eventuali misure correttive". Per quest'ultima normativa – pur anch'essa significativa, anche se meno decisiva della norma surriportata siccome ancorata alla (discrezionale) Decisione di finanza pubblica (ex DPF - n.d.r.) – si è ottenuto un miglioramento nel senso che l'attuale dizione "garantire il rispetto del predetto limite" – quindi, più vincolistica per gli amministratori locali – ha sostituito la precedente (più blanda) "valutare il livello della pressione fiscale di ciascun livello di governo".

GIURISPRUDENZA CASA

Feste in scantinato e disturbi

"Integra la contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (ha detto la Cassazione) l'organizzazione di feste e cerimonie all'interno di uno scantinato di edificio condominiale che si protraggono per ore con schiamazzi, rumori e abuso di strumenti sonori, idonei a diffondersi all'interno e all'esterno dello stabile con pregiudizio della tranquillità di un numero indeterminato di persone" (sent. n. 18517/10, inedita). Nella specie, il frastuono determinato dalle feste, che avevano frequenza bisettimanale, era tale da far vibrare le strutture murarie del fabbricato e da impedire di tenere conversazioni normali o di ascoltare la televisione negli altri appartamenti.

Cortile comune, diritti dei condòmini

"Tra le destinazioni accessorie del cortile comune, la cui funzione principale è quella di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, rientra quella di consentire ai condòmini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonchè la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, senza che tale uso possa ritenersi condizionato dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato". Nella specie, la Cassazione (sent. n. 15879/10, inedita) ha cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la validità della delibera condominiale con la quale, a maggioranza, si era stabilito che l'area scoperta annessa all'edificio condominiale poteva essere utilizzata dal solo proprietario di un locale interno munito di passo carabile, nel contempo vietando il parcheggio delle autovetture sull'area stessa; ha ritenuto la Suprema Corte che tale delibera si traducesse in un'illegittima esclusione del potere di uso della cosa comune da parte degli altri comproprietari.

Supercondominio e parti comuni

"Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. «supercondominio»), trovano applicazione le norme sui condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., purchè si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio". Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza n. 13883/10, inedita.

Risoluzione contratto e inadempimento conduttore

"In tema di contratti, il principio, sancito dall'art. 1455 cod. civ., secondo cui il contratto non può essere risolto se l'inadempimento ha scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra parte, va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. Pertanto, la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonchè al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione". In applicazione di tale principio, la Cassazione (sent. n. 15363/10, inedita) ha confermato la sentenza impugnata che aveva dichiarato la risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, che non aveva corrisposto nel termine pattuito i canoni, valutando non solo l'aspetto economico del dedotto inadempimento ma anche il comportamento complessivo del predetto in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, e ritenendo che tale comportamento avesse inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CORBEILLE

Le stravaganze dell'Erario

"Fisco pazzo nel mondo, tassate corna e cravatte". Così s'intitola un articolo pubblicato da *il Giornale* del 28.1.11 nel quale si evidenzia come la fantasia del Fisco, in tutto il mondo, non conosca limiti. Gli esempi riportati sono significativi: negli Stati Uniti si pagano le tasse sui tatuaggi, sui locali a luci rosse e sui club privé; in Svizzera sopprimono "sul posto l'animale domestico, cane o gatto che sia, se il padrone non paga i 50 franchi annuali dovuti all'Erario"; in "Ungheria hanno proposto un prelievo sulle cravatte per finanziare la cultura", e in alcune province cinesi, infine, è stato reso obbligatorio "l'acquisto di 400 cartoni di sigarette l'anno", per sostenere le casse pubbliche.

Nel pezzo si sottolinea, comunque, come le stravaganze dell'Erario non appartengano solo ai nostri tempi. Si ricorda, infatti, che in passato ce ne sono state alcune di clamorose: "l'imposta sulla barba introdotta da Pietro il grande, il balzello prussiano sui passerotti che disturbavano il sonno" e "il dazio veneziano sull'ombra prodotta dai tendaggi dei locali sul suolo pubblico".

Sfrattati ricattati

"Le occupazioni abusive? Allo sportello del Municipio". E' il titolo di un articolo pubblicato su *Il Messaggero* del 14.2.11 nel quale si dà conto del fatto che gli "sfrattati" della Capitale sono "costretti trasformarsi in militanti" di *Action* "per vivere in un alloggio".

Nello scritto si spiega infatti che, negli uffici delle ex circoscrizioni di Roma dove questo movimento gestisce lo "Sportello casa", chi ha bisogno di un'abitazione viene messo in contatto con chi questa abitazione è in grado di procurargliela. La condizione, però, è che l'interessato "partecipi alle riunioni e alle assemblee del movimento": così potrà ottenere l'inserimento "in una sorta di graduatoria" che gli darà diritto di essere chiamato "per occupare una scuola o uno stabile".

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

La vergogna delle case gratis

1. Milano è la punta dell'iceberg. Quella più trasparente. In tutta Italia ci sono centinaia di migliaia di case di proprietà pubblica gestite in modo opaco. Lo scandalo non c'è, solo perché nessuno ha il coraggio di renderlo pubblico.

2. Chi affitta a un tozzo di pane insulta il suo vicino che è costretto a pagare il giusto. Ma se la cosa si fermasse qua, tutto sommato potremmo starci. Il punto fondamentale è che questo patrimonio pubblico, se fosse ceduto o affittato a prezzi di mercato, potrebbe rendere agli enti proprietari una bella somma in più. E per questa via non gravare sulla fiscalità generale.

3. Occorre affamare la Bestia. Lo Stato pretende da noi un mucchio di quattrini in tasse e spende con l'attenzione di un ubriaco. Tutti i Comuni si lamentano dei tagli fiscali del governo. Ebbene, invece di piagnucolare si industrino a far pagare i giusti affitti ai vipetti locali. Sarebbe più giusto da un punto di vista distributivo e più corretto dal punto di vista dell'efficienza del mercato. Affamare la bestia statale, può spingerla a darsi una svegliata e a gestire meglio l'immenso patrimonio di cui dispone e che regala ai propri clienti. L'ospizio milanese che ha affidato a cifre ridicole le sue belle case da una parte fa il signore con i vostri soldi, dall'altra piange miseria per avere contributi pubblici.

4. Il motivo per cui è necessario privatizzare e ancora privatizzare è dunque questo. Non tanto per fare cassa, quanto per non indurre in tentazione i nostri amministratori pubblici. Che quando sbagliano, raramente vanno a casa. E se lo fanno, è pagata da noi.

Nicola Porro,
il Giornale, 19.2.'11

Una lettura dell'enciclica Caritas in veritate

Mario Mantovani, sottosegretario alle Infrastrutture con delega al piano casa, in *Caritas, verità e buongoverno* esamina alcuni aspetti dell'enciclica *Caritas in veritate*, rilevando la forte apertura del magistero di Benedetto XVI verso il libero mercato e riscontrandone l'influenza sulla concreta azione del governo attuale. Il volume, che presenta anche l'intero testo italiano del documento papale, è pubblicato da Cantagalli (pref. di Sandro Bondi, pp. 206).

IL QUESITO

Ville a schiera, la proprietà del lastricato

Il condominio tradizionale si sviluppa in senso verticale, con proprietà divisa per piani o porzioni di piano; la varietà delle tipologie costruttive è però tale da consentire di affermare che si possa configurare un condominio in senso proprio non soltanto in siffatta tipologia di edifici. Infatti, anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come le «case a schiera») possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 cod. civ. (che indica le parti comuni del condominio) e possono quindi costituire un condominio orizzontale (Cassazione, sent. 8066 del 18.4.'05).

Per i complessi immobiliari comprendenti più edifici, anche se «autonomi», è dunque rimesso all'autonomia privata se da-

re luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di un distinto condominio per ogni edificio, cui si affianca in tal caso un «supercondominio». La scelta, quasi sempre, è fatta dal costruttore che predispone l'assetto iniziale ed il regolamento di condominio poi accettato dai singoli acquirenti nei rogiti di acquisto.

Con riferimento ad un lastrico solare che, nel contesto di un condominio costituito da più unità autonome e disposte a schiera, serve come copertura di una sola delle stesse, e non anche di altri elementi comuni, eventualmente presenti nel condominio orizzontale, né sia caratterizzato da unitarietà strutturale, costruttiva e funzionale e senza che le coperture costituiscano nel loro insieme unicum (un tutt'uno) a servizio e go-

dimento comune ed indistinto dei vari edifici, deve escludersi che tale parte dell'edificio rientri nel novero delle parti comuni previste dall'art. 1117 del cod. civ. (Cassazione, sent. 22466 del 4.11.'10). Salvo specifiche previsioni nel regolamento di condominio contrattuale e/o dei rogiti di acquisto, il lastricato o tetto sarà quindi di proprietà esclusiva del singolo edificio o villetta a schiera. Con tutti i pro ed i contro che ciò comporta: ad esempio, le riparazioni e manutenzioni saranno a carico del singolo edificio o villetta ma, ed esempio, ai fini dell'installazione di pannelli solari o fotovoltaici, ciò sarà più facile che su di un tetto o lastricato comune a tutti.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 7.05.'11

Entro il 30 aprile, regolarizzazione "case fantasma" e variazioni non dichiarate

Si ricorda che il 30.4.'11 scade il termine - da ultimo prorogato con il decreto-legge "Milleproroghe" - per la regolarizzazione delle c.d. "case fantasma" e degli interventi non dichiarati in Catasto, per i cui dettagli si rimanda al numero di marzo di *Confedilizia notizie*.

Nell'imminenza di quello che viene annunciato come il termine definitivo per gli adempimenti in questione, è appena il caso di ricordare - con particolare riferimento al caso delle variazioni non dichiarate - che spetta ai singoli soggetti interessati considerare la situazione edilizio-urbanistica degli immobili e, in particolare, le modalità con le quali eventuali interventi sono stati assentiti.

Il quesito

Contratti locazione transitoria e per uso foresteria

Occorre subito chiarire che non sono la stessa cosa. Nel linguaggio comune, spesso, si nota una tendenza (errata) ad usare indifferentemente le due espressioni per indicare contratti di locazione caratterizzati da durate più brevi rispetto a quelle convenzionali ed in cui l'inquilino ha esigenze non connotate dai caratteri di abitazione primaria per sé e la propria famiglia.

I contratti transitori sono previsti dall'art. 5, comma 1, della Legge 431/98; lo schema contrattuale è disciplinato dai conseguenti decreti ministeriali. Le fattispecie che consentono di stipulare i contratti transitori sono previste dagli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. La durata minima è di 1 mese e la massima di 18 mesi.

In ogni comune (che sia dotato o meno di Accordo territoriale) è comunque consentito alle parti - in forza di D.M. 10.3.2006 - stipulare contratti transitori, della durata di cui sopra, per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata.

Il canone, nei Comuni compresi nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei Comuni confinanti con tali aree e negli altri Comuni capoluogo di provincia, deve essere fissato (da locatore e conduttore) all'interno di fasce di oscillazione previste negli Accordi territoriali; in mancanza di Accordo

locale, supplisce un DM sostitutivo. Il canone è libero in tutti gli altri Comuni.

Per i contratti ad uso foresteria non esiste invece una specifica previsione normativa: la fattispecie (fonte di infinito contenzioso in regime di equo canone) è da ritenersi comunemente accolta dalla dottrina e disciplinata direttamente dal codice civile (art. 1571 e segg.), vale a dire con durata e canone libero. Nella foresteria il conduttore è però una società o un'associazione, che poi destina i locali ad alloggio di dipendenti, ospiti, collaboratori, legati da un rapporto di lavoro o di opera, per esigenze temporanee. E' quindi esclusa ogni esigenza di abitazione stabile o primaria. Non sono previste agevolazioni erariali per i contratti transitori e per foresteria.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da *La Stampa*, 14.03.'11

IMPORTANTE

Dati catastali nei contratti di locazione, facciamo chiarezza

L'art. 8, comma 5, del d.l. n. 353/92 (conv. dalla l. n. 559/92) dispone che, in caso di locazione, il proprietario debba dare comunicazione al conduttore degli "estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare", oltre che del proprio numero di codice fiscale.

Per "estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare" si ritiene che debbano essere intesi i medesimi dati previsti dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 25.6.'10, emanato in attuazione dell'art. 19, comma 15, del d.l. n. 78/10 (conv. dalla l. n. 122/10), che ne ha reso obbligatorio l'inserimento nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione (cfr. *Cn lug. e sett.* '10). Vale a dire: numero d'ordine; codice Comune; sezione urbana; foglio; particella; subalterno. Deve inoltre essere indicato se l'immobile sia censito nel Catasto terreni o in quello edilizio urbano e se si tratti di immobile intero ovvero di porzione di immobile.

RECENSIONI

Ettore Gotti Tedeschi, Rino Camilleri, *Denaro e paradiso*, pref. di Tarcisio Bertone, Lindau ed., pp. 160

Un dialogo lucido e appassionato tra un intellettuale curioso e un economista non accademico, incentrato sulle possibilità di applicare la morale cattolica in economia.

Aldo A. Mola, *1800-1858: le radici*, pref. di Sandro Bondi, Edizioni del Capricorno, pp. VI + 174, con ill.

Il volume, primo di quattro dedicati al Risorgimento e all'Unità, ricostruisce le vicende storiche, politiche, culturali, militari, dall'epoca napoleonica al decennio di preparazione.

Gustavo Zagrebelsky, *Sulla lingua del tempo presente*, Einaudi ed., pp. 58

Polemica denuncia di luoghi comuni linguistici, sia nel parlare comune sia negli stereotipi in circolazione nella politica e sui giornali, con sottintesa critica alla figura di Berlusconi.

Edwin S. Rockefeller, *La religione dell'antitrust*, pref. di Enrico Colombatto, Ibl Libri ed., pp. 184

Un'impietosa analisi delle norme che vorrebbero regolare la concorrenza per combattere i monopoli e che, invece, sono motivate da pregiudizi ideologici, dall'autore definiti come quasi religiosi.

Eugenio Fizzotti, *La porta della felicità*, pres. di Ermanno Pavesi, D'Ettoris ed., pp. 150

Una sintesi chiara ed efficace del lavoro e del pensiero dello psichiatra viennese Viktor E. Frankel, dovuto alla penna di un suo allievo specialista in psicologia della religione.

Ferruccio Pinotti con Giovanni Viafora, *La lobby di Dio*, chiarelettere ed., pp. 6 + 464

Animata ricostruzione della storia di Comunione e Liberazione, soprattutto a proposito di echi e presenze nel mondo economico e politico, con peculiare attenzione alla Regione Lombardia.

Claudiano, *Contro Eutropio*, a cura di Massimo Gioseffi, La Vita Felice ed., pp. 422

Con abbondanza di sussidi di lettura (introduzione e puntuale commento) è presentato un poco noto testo poetico della tarda latinità, con l'originale a fronte.

Renzo De Felice, *L'idea di Europa e l'Unità d'Italia*, a cura di Laila Cella ed Elisabetta Malantrucco, intr. di Paolo Simoncelli, Le Lettere ed., pp. LX + 170

Sono riportati i testi di alcune conversazioni radiofoniche stese nel 1960 dal trentino De Felice, sull'idea d'Europa e sull'opinione pubblica internazionale nei confronti dell'Unità nazionale.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

In materia di deturpamento ed imbrattamento di beni di interesse culturale, la deputata Carlucci (Pdl) ha presentato una proposta di legge volta a modificare l'art. 639 del codice penale.

Un fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto e la costruzione della prima casa è il tema sia di un disegno di legge sia di un'interrogazione, rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, della senatrice Thaler Ausserhofer (Udc-SVP-Aut).

Modifiche agli articoli 1150 e 2770 del codice civile e all'articolo 65 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in materia di amministrazione dei condomini e dei relativi crediti, sono contenute in una proposta di legge della quale primo firmatario è il deputato Maggioni (LNP).

L'introduzione dell'art. 1158-bis del codice civile, concernente il diritto di detenere animali domestici per compagnia nelle abitazioni private viene prospettata, con una proposta di legge, dalla deputata Giammanco (Pdl).

Dal deputato Cambursano (Idv) proviene una proposta di legge per modificare la normativa in materia di riscossione coattiva dei tributi.

Molteplici atti di sindacato ispettivo, sottoscritti da componenti di svariati Gruppi parlamentari, sono stati presentati, in entrambi i rami del Parlamento, per chiedere al Ministro dello sviluppo economico chiarimenti in merito alle recenti disposizioni in tema di energia da fonti rinnovabili, sollecitando l'intervento del Governo al fine di dare certezze alle imprese del settore.

La bussola della casa

zona	MONZA		PRATO		CAMPOBASSO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.420	3.150	1.440	2.900	1.450	2.700
semicentro	1.200	2.300	1.130	2.590	1.000	1.670
periferia	970	1.980	1.040	2.000	870	1.300
	TRENTO		TERNI		R.CALABRIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.600	3.700	1.300	2.300	940	1.880
semicentro	1.340	2.920	1.080	1.740	800	1.370
periferia	1.160	2.200	900	1.200	690	1.200

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 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 febbraio	2010 - febbraio	2011	2,3 %	1,725 %

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.

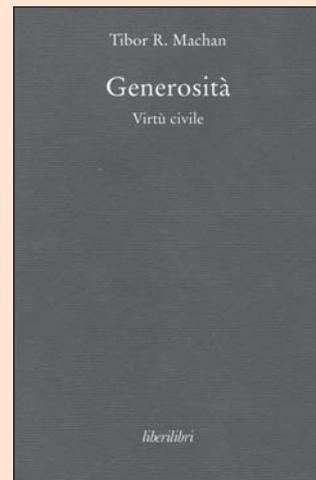
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 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 %
Variazione febbraio	2010 - febbraio	2011	2,1 %

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 *Generosità - Virtù civile* di Tibor R. Machan, ed. liberilibri.

Generosità pubblica

Lo Stato, vale a dire coloro che occupano le varie posizioni in cui vengono elaborate le politiche pubbliche, non può propriamente dirsi generoso, poiché i fondi versati e presumibilmente redistribuiti alle parti in difficoltà non appartengono affatto a coloro che li stanno distribuendo.

Tibor R. Machan



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

Anno 21
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 5 aprile 2011

Il numero di marzo 2011
è stato postalizzato il 22.03.2011