



All'interno

- CEDOLARE SECCA,
NUOVE INFORMAZIONI (pag. 2 e 3)

- Alloggi portiere,
Ici agevolata (2)

- Social housing,
e ritorno al passato (6)

- Attenuare il "sacro
e inviolabile principio
della proprietà individuale"... (7)

- Locazioni, abolita
la denuncia di P.S. (7)

- L'aumento dei valori
catastali, è un'iniquità (7)

- Agenzia delle entrate,
chiarimenti sulle detrazioni (8-9)

- TUTTO SULLA
CEDOLARE AFFITTI (9)

- Nuova imposta
pro Province (11)

- DECRETO SVILUPPO,
LE NORME DI NOSTRO INTERESSE (13)

- Cartolina Confedilizia
per l'Unità nazionale (14)

- Lampade a Led,
effetti negativi per la salute? (14)

- L'indennità di avviamento
e la prova (15)

PER LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE, TASSAZIONE DISCRIMINATRICE

Nonostante sia la forma di investimento maggiormente tassata, soggetta a crescenti obblighi e adempimenti, la proprietà immobiliare continua a rappresentare un'aspirazione per una grande maggioranza della popolazione europea e, fino ad oggi, una forma relativamente sicura di investimento. I proprietari immobiliari desiderano proteggere i loro beni e rimangono relativamente ottimisti anche in questi tempi difficili. Nuovi oneri continuano comunque ad essere imposti, principalmente per comprensibili motivazioni ambientali e sociali, a livello europeo, nazionale e locale. Questa situazione rischia di rendere proibitivo l'accesso alla proprietà e alla locazione per la maggior parte degli europei, aggravando i problemi finanziari e abitativi in Europa. I Governi ed i legislatori dovrebbero avere consapevolezza di questa situazione e dovrebbero lavorare insieme ai rappresentanti della proprietà per trovare soluzioni ragionevoli che siano in grado di soddisfare tutti.

Stratos Paradias
Presidente Uipi

Vienna, 24 maggio 2011

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

Il Presidente confederale all'assemblea dell'ADSI



Il Presidente a Venezia, fra il Presidente della Confedilizia locale Luca Segalin e l'assessore comunale Roberto Panciera

Il Presidente confederale ha partecipato a Genova – unitamente al Vicepresidente Colombo Clerici ed al Presidente della locale Associazione territoriale, Nasini – alle esequie dell'ing. Attilio Viziano, già Presidente della Confedilizia per lungo ordine di anni. A Milano è intervenuto all'annuale Assleblea dell'ADSI, svoltasi a Palazzo Clerici e presieduta dal Presidente Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini. Sforza Fogliani è pure intervenuto, col Vicepresidente Vigne ed una numerosa delegazione, al Congresso internazionale dell'UIPI-Union International de la Propriété immobilière – svoltosi a Vienna e, a Venezia, ha chiuso i lavori dell'assemblea annuale dei soci, presieduta dal Presidente Segalin.

A Roma, il Presidente confederale ha preso parte alla cerimonia – svoltasi al Cnel, presente il Presidente dello stesso, Marzano – di conferimento di premi a portieri meritevoli e di borse di studio a loro familiari. Ha anche partecipato, sempre nella capitale, al Comitato esecutivo dell'ABI, alla presentazione del Rapporto Unioncamere 2011, all'Assemblea congressuale dell'AGCI-Associazione generale cooperative italiane, alla presentazione del Rapporto annuale 2010 dell'APF-Albo Promotori Finanziari, al Convegno IGI sui servizi pubblici locali, all'Incontro con l'autore (Franco Zangrilli) svoltosi alla Libreria Editrice Vaticana. All'Accademia nazionale dei Lincei, Sforza Fogliani ha preso parte al Convegno "Mezzogiorno, Risorgimento e Unità d'Italia" svoltosi alla presenza del Presidente della Repubblica. Al Castello Visconti di San Vito in Somma Lombardo, il Presidente confederale è intervenuto all'inaugurazione annuale dell'attività culturale della Fondazione Visconti di San Vito.

Il Vicepresidente confederale Scripelliti ha rappresentato la Confedilizia al Convegno sul social housing organizzato dalla Confedilizia Emilia-Romagna presieduta dal prof. Giovanni Bertolani, che ha svolto la relazione introduttiva.

Il Vicepresidente Vigne ha concluso a Rovigo i lavori del Convegno sul tema "Federalismo municipale. Meglio o peggio?", presieduto dal Presidente della locale Associazione territoriale, Mercuri.

Cedolare secca, presso le Associazioni la lettera-tipo da inviare agli inquilini

La Sede centrale della Confedilizia ha trasmesso a tutte le Associazioni territoriali aderenti un modello della lettera che i locatori sono obbligati a trasmettere agli inquilini prima di optare per il regime sostitutivo della cedolare secca sugli affitti.

La lettera-tipo viene fornita ai soci nell'ambito della consulenza che le Associazioni hanno attivato sulla cedolare e che si sostanzia, in particolare, nella realizzazione dei calcoli di convenienza del nuovo regime fiscale (attraverso il *software* fornito dalla Confedilizia centrale) e nell'assistenza per l'assolvimento degli adempimenti relativi all'esercizio dell'opzione per la cedolare e ai versamenti dell'imposta.

UNA BARBARA DISCRIMINAZIONE

Chi paga ancora l'Ici sulla prima casa

Unità immobiliari A/1 (abitazioni signorili) = 36.385 in Italia
Unità immobiliari A/8 (ville) = 34.427 in Italia
Unità immobiliari A/9 (immobili storici) = 2.451 in Italia

DA RICORDARE

Il Sindaco Pisapia e l'Ici

Pisapia ha ribadito che il presunto aumento dell'Ici "è una delle tante menzogne dette sul mio conto. Non aumenterò l'Ici, le 1.200 persone che hanno elaborato con me il programma hanno deciso di fare un tavolo tematico delle risorse, abbiamo già studiato il bilancio del Comune, le sue risorse e i suoi sprechi ma quello che è certo è che non aumenterò l'Ici".

Lancio Ansa del 26.5.'11, ore 10.58

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Fideiussore e fideiubente

Si può dire fideiussore, certo. Ma, al femminile, bisogna allora dire fideiussora. Che non è bellissimo.

Ecco perché, da molti, si usa il termine fideiubente, che va bene sia al maschile che al femminile. Si usa fideiubente, cioè, per semplicità di linguaggio, e non per essere ricercati (come molti credono).

La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

*Costi più chiari
Amministratori più autorevoli
Condominio più forte
nei confronti delle aziende
fornitrici di servizi*

BELL'ITALIA

Quindici anni di morosità

Proteste e manifestazioni sono state indette a Cologno Monzese (lo rileva *La Gazzetta della Martesana*, 30.4.'11) per uno sfratto. La famiglia sfrattata per morosità, proprietaria di due appartamenti, è stata allontanata da una casa di proprietà dell'Inpdap perché non pagava l'affitto (poco più di 250 euro al mese) da 15 anni. Immane la difesa degli sfrattati da parte di qualche movimento "per il diritto alla casa".

Quaranta nuovo Presidente Consulta

Alfonso Quaranta è stato eletto Presidente della Corte Costituzionale.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso i complimenti e gli auguri della nostra Organizzazione.

Valter Giammaria Presidente di Tecnoborsa

Cambio al vertice di Tecnoborsa. Valter Giammaria è stato eletto Presidente della società consortile che si occupa di mercato immobiliare e di cui anche Confedilizia è socia.

Rallegramenti da parte della nostra Organizzazione.

La virtù per legge

Un impulso molto potente a istituire e sostenere lo Stato sociale viene dalla visione secondo cui lo Stato dovrebbe "incoraggiare" nei cittadini la generosità, la compassione e altre virtù benevolenti. Questo incoraggiamento è solo nominale, in realtà si parla di imporre e obbligare per legge e tramite le politiche pubbliche un comportamento che, si presume, sia d'aiuto agli altri.

Tibor R. Machan

Alloggi portiere, Ici agevolata

Nonostante la crisi in atto, l'interesse dei proprietari di immobili per il rapporto di portierato non è venuto meno. Il portierato continua infatti ad essere considerato uno strumento valido e vitale, anche in ragione di una sempre crescente necessità di sicurezza. La proprietà avrebbe però bisogno di essere "aiutata". Per questo la Confedilizia ha tra l'altro suggerito ai Comuni di liberare aliquote Ici agevolate o azzerate per gli immobili utilizzati come alloggio dei portieri o come portinerie. Questo, seguendo l'esempio virtuoso di Comuni come quello di Senago (MI), che ha previsto già nel 2008 una detrazione *ad hoc* di euro 105,29 proprio per "le abitazioni dei custodi" o quello di Lozzo di Cadore (BL), che nel 2010 ha esteso alle "abitazioni per custodi" l'esenzione Ici per le abitazioni principali. In questo modo, infatti, si aiuterebbe effettivamente il comparto in questione, in cui – spesso – l'alloggio di servizio del portiere viene considerato solo un'ulteriore spesa per il datore di lavoro.

Cedolare secca, circolare delle Entrate

Con la circolare n. 26/E dell'1.6.11, l'Agenzia delle entrate ha illustrato la nuova normativa in materia di cedolare secca sugli affitti (il cui testo – comprendente anche una parte relativa alla regolarizzazione entro il 6 giugno dei contratti irregolari e dei comodati fittizi – è stato immediatamente trasmesso a tutte le Associazioni territoriali). Di seguito si richiama l'attenzione su alcuni aspetti nella stessa affrontati ovvero non considerati.

Tributi speciali, no

Viene affermato – con ciò rispondendo ad una richiesta avanzata dalla nostra Organizzazione – che i tributi speciali previsti per il rilascio di certificati e attestazioni varie (codice tributo 964T) non sono dovuti in caso di registrazione di contratti di locazione (che si applichi o no la cedolare), ma solo in caso di “rilascio di copie, estratti, certificazioni o attestazioni resi dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente” (anche, quindi, in caso di rilascio di copie del contratto di locazione su richiesta dell'interessato, al di fuori della registrazione).

Si tratta di una presa di posizione molto importante, che fa giustizia di tutti quei comportamenti diffusi che erano stati segnalati in varie parti d'Italia. La circolare chiarisce, quindi, che sono infondate le richieste di applicazione di tali tributi che in diversi uffici locali dell'Agenzia delle entrate venivano abitualmente fatte al momento della registrazione del contratto. In sostanza, per la registrazione dei contratti di locazione non in regime di cedolare, deve essere versata la sola imposta del 2%.

Esercizio di impresa

Non viene affrontata (perché – deve ritenersi – il singolo locatore persona fisica anche di più unità immobiliari non è mai stato considerato esercente un'attività d'impresa) la questione posta dalla Confedilizia della portata della disposizione che esclude l'applicazione della cedolare “alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa”.

Aliquota del 19% per le locazioni a studenti

Viene affermato che l'aliquota del 19% si applica anche ai contratti per studenti universitari di cui alla legge n. 431/98 (e – deve ritenersi, ad avviso dell'Ufficio legale della Confedilizia – pure ai contratti transitori di cui alla stessa legge).

Contratti uso foresteria

La cedolare viene ritenuta inapplicabile alla locazione ad uso foresteria.

Immobili condominiali

La cedolare viene ritenuta inapplicabile in caso di locazione di immobili di proprietà condominiale.

Porzione di immobile

Viene affermato che l'opzione per la cedolare può essere esercitata anche in caso di locazione di una o più porzioni di un immobile abitativo.

Comproprietà e aggiornamento

Viene espresso l'avviso che, per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione per la cedolare esercitata da parte di un solo locatore comporti la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte dei comproprietari che non optino per il nuovo regime.

Nozione di aggiornamento

Viene confermato che l'opzione per la cedolare comporta la rinuncia all'applicazione “di indici di aggiornamento” (non facendosi riferimento, quindi, alle variazioni prestabilite e progressive del canone).

Comunicazione sull'aggiornamento

Viene affermato che, per i contratti nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggior-

namenti del canone, non è necessario effettuare la comunicazione sulla rinuncia agli stessi.

Raccomandata a mano

Viene esclusa la possibilità di effettuare la comunicazione del proprietario al conduttore, relativa all'esercizio dell'opzione, tramite raccomandata a mano.

Imposta di bollo sulle ricevute

Non viene detto nulla relativamente all'imposta di bollo dovuta sulle ricevute dei versamenti dei canoni di locazione. Posto che la norma esclude l'imposta di bollo dovuta “sul contratto” di locazione, si ritiene che il tributo da applicarsi sulle ricevute dei versamenti dei canoni sia sempre dovuto.

Acconti

Vengono previste semplificazioni relative al pagamento degli acconti per il 2011.

Deve sottolinearsi che quanto sopra è contenuto in una circolare (e non in un testo normativo) e che per alcune fattispecie (in particolare, contratti uso foresteria, rinuncia agli aggiornamenti in caso di comproprietà) la Confedilizia nutre forti dubbi sulla validità delle interpretazioni fornite.

Prevenzione e manutenzione per i beni culturali

Roberto Cecchi, segretario generale del Ministero per i beni culturali, e Paolo Gasparoli, direttore tecnico di un'impresa di restauro monumentale, in *Prevenzione e manutenzione per i beni culturali edificati* (Alinea ed., pp. 344 con molte ill.) propongono “procedimenti scientifici per lo sviluppo delle attività ispettive”, facendo riferimento alle aree archeologiche di Roma e di Ostia Antica. Prevenzione del degrado e della manutenzione e attività ispettive del processo di prevenzione sono oggetto delle analisi dei due studiosi, i quali illustrano compiutamente problemi e soluzioni alla luce dei casi concreti.

www.confedilizia.it

TUTTO SUL BLOCCO
SFRATTI

- dove si applica
- come si applica

Cedolare secca, presso le Confedilizie locali il programma di calcolo della convenienza

La Confedilizia ha messo a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti un programma informatico per il calcolo della convenienza della cedolare secca sugli affitti.

Il programma realizzato dalla Sede centrale – che è accompagnato da una guida operativa – consente di valutare, caso per caso, l'influenza che la scelta dell'uno o dell'altro trattamento fiscale del canone di locazione determina sul complessivo carico fiscale del proprietario.

Come noto, infatti, sulla valutazione della convenienza della scelta del regime della cedolare secca incidono diversi fattori: i differenti canoni applicabili ai contratti liberi e a quelli agevolati; l'ammontare del reddito che il locatore 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; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario. Fattori ai quali deve aggiungersi quello costituito dall'aggiornamento del canone, la cui applicazione deve essere sospesa per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione per la cedolare secca. Ugualmente, andrà ovviamente considerato che l'esclusione dei redditi da locazione dal reddito complessivo potrà in qualche caso determinare una diminuzione dell'aliquota applicabile ai residui redditi.

Versamenti cedolare secca, prorogati i termini e istituiti i codici tributo

Con risoluzione n. 59/E del 25.5.11, l'Agenzia delle entrate ha istituito i tre codici tributo che devono essere usati per versare l'acconto e il saldo della cedolare.

In particolare, la cedolare va pagata indicando nel Modello F24 i seguenti codici:

- 1840 per la prima rata dell'acconto; 1841 per la seconda rata dell'acconto e per l'acconto in un'unica soluzione; 1842 per il saldo.

Per effetto del d.p.c.m. 12.5.11, invece, i termini per i versamenti, in acconto e a saldo, da parte delle persone fisiche, risultanti dalla dichiarazione dei redditi nonché quelli relativi al versamento, in acconto e a saldo, della cedolare, sono stati differiti e sono quindi così determinati:

- 6 luglio 2011 (rispetto al precedente termine del 16 giugno), senza alcuna maggiorazione; 5 agosto 2011 (rispetto al precedente termine del 18 luglio), maggiorando le somme da versare dello 0,40%.

La risoluzione 59/E precisa che in sede di compilazione del Modello F24, i suddetti codici tributo devono essere esposti nella “Sezione Erario” in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati” indicando, quale “anno di riferimento”, l'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, espresso nella forma “AAAA”. Il codice tributo 1842 è utilizzabile anche in corrispondenza degli “importi a credito compensati”.

La risoluzione delle Entrate aggiunge che per i codici tributo 1840 e 1842, in caso di versamento rateale, nel campo “rateazione/regione/prov./mese rif.” deve essere riportato il numero della rata nel formato “NNRR”, dove “NN” rappresenta il numero della rata in pagamento e “RR” indica il numero complessivo delle rate. In caso di pagamento in un'unica soluzione, nel suddetto campo occorre indicare “0101”.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

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

Scade lunedì 11.7.'11 il termine per il pagamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2011. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2011

Retribuzione oraria Effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAFF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAFF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,34	1,36 (0,33)	1,37 (0,33)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,34 fino a € 8,95	1,54 (0,37)	1,55 (0,37)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 8,95	1,88 (0,45)	1,89 (0,45)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	0,99 (0,24)	1,00 (0,24)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

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

** Gli importi contributivi della quarta fascia:

- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

*** Il versamento del contributo di assistenza contrattuale (codice F2) è obbligatorio per contratto. È condizione indispensabile per poter accedere, sia da parte del datore di lavoro che del lavoratore, alle prestazioni della Cassa Colf. L'importo del versamento dovrà essere determinato moltiplicando € 0,03 per le ore per le quali si versano i contributi obbligatori.

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

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere al versamento contributivo nei termini di legge:

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet www.inps.it
- telefonando al Contact Center, numero verde 803.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav presso tutte le Banche e gli uffici postali

Consiglio direttivo ed assemblea annuale

Si è riunito a Roma il Consiglio Direttivo, al termine del quale si è poi svolta l'annuale Assemblea.

Il Presidente Gardella, nella relazione sull'attività svolta dall'Associazione nell'anno appena trascorso e nell'inizio di quello attuale, si è soffermato sulle nuove modalità informatiche introdotte dall'Inps nel settore domestico, che hanno richiesto un notevole impegno della sede nazionale e delle sedi territoriali. In virtù delle suddette novità, ci si è attivati perché alle Associazioni datoriali del settore domestico e agli Enti bilaterali del comparto venga riservata una sezione dedicata nel portale Inps che permetta di ottenere un'interazione immediata (tramite Pin) e la possibilità di controllare e modificare le posizioni contributive del personale dei nostri iscritti.

Il Presidente ha, quindi, illustrato sia il bilancio consuntivo 2010 che il bilancio preventivo 2011, che sono stati approvati dal Consiglio e sottoposti successivamente all'esame e all'approvazione dell'Assemblea.

Vacanze estive: obblighi del lavoratore....

L'art. 51 del Ccnl sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico prevede che il lavoratore convivente è tenuto a seguire, se richiesto, il datore di lavoro per brevi periodi in località differenti dal luogo abituale di lavoro.

Nel caso in cui il relativo obbligo non sia stato inserito nella lette-

ra di assunzione, al lavoratore verrà corrisposta una diaria giornaliera del 20% della retribuzione minima tabellare.

...e del datore di lavoro

L'art. 18 del Ccnl summenzionato prevede che, salvo diverso accordo tra le parti, il lavoratore deve godere di un periodo di ferie nel periodo da giugno a settembre. Per ogni anno di servizio spettano al lavoratore 26 giorni lavorativi di ferie, che possono essere goduti anche in periodi frazionati (due al massimo), mentre per i lavoratori di cittadinanza non italiana è possibile accumulare le ferie per un biennio. Per ogni giorno di ferie spetta il pagamento di 1/26 della retribuzione globale di fatto.

Riesame procedure di emersione 2009

Così come stabilito dal Consiglio di Stato, con la decisione n. 7 del 10.05.'11, richiamando una recente sentenza della Corte di Giustizia dell'Ue, il reato previsto dall'art. 14 c. 5-ter del Testo unico sull'immigrazione non è più ostativo al procedimento di emersione dal lavoro irregolare ex legge 102/09.

Ne consegue che potranno essere riesaminate le domande presentate dai datori di lavoro per lavoratori che, in seguito alla doppia espulsione, si erano trattenuti illegalmente nel territorio dello Stato in violazione dell'ordine del Questore ("circolare Manganelli").



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust liquidatorio: i nuovi orientamenti della giurisprudenza

Il trust liquidatorio è stato più volte preso in considerazione dalla giurisprudenza italiana.

In una recente ordinanza del giudice dell'esecuzione di Reggio Emilia del 14.3.'11 si è stabilito il principio della "meritevolezza degli interessi" come condizione preliminare per verificare la riconoscibilità di detto trust.

In particolare, il giudice emiliano ha statuito che "non appare meritevole di tutela il trust costituito dal liquidatore mediante conferimento dell'intero patrimonio societario attivo e passivo con lo scopo dichiarato di agevolare l'eventuale commercializzazione del patrimonio, prevenendo eventuali azioni revocatorie concorsuali" qualora, dall'analisi complessiva dell'atto istitutivo, si possa affermare che il trust interessato non fornisca alcuna utilità aggiuntiva alla liquidazione della società se non quella di sgravare il liquidatore dei compiti ad esso imposti dalla legge e di assegnargli la posizione di trustee.

La precedente giurisprudenza già riconosceva la validità del trust liquidatorio solo qualora fosse ritenuto meritevole sulla base di due elementi: la situazione finanziaria (rileva che il disponente non si trovi in stato di insolvenza) e lo scopo, che deve necessariamente essere quello di tutelare tutti i creditori, che devono essere nominati beneficiari del trust.

In particolare, il Tribunale di Milano, VIII sez. civ., in una sentenza del 29.10.'10, ha affermato che, se il momento della costituzione del trust è successivo all'insolvenza, il trust non potrà essere in contrasto con la liquidazione fallimentare o perseguire finalità non compatibili con quelle del nostro ordinamento. In aggiunta, parrebbe necessario che il disponente non conservi i poteri di amministrazione e gestione del patrimonio (come avviene nei trust autodichiarati).

Alla luce delle suddette pronunce si può affermare che il trust liquidatorio viene riconosciuto come uno strumento meritevole di tutela, ma al fine di armonizzarsi con l'art. 15 della Convenzione dell'Aja del 16 ottobre 1989, n. 364, l'atto costitutivo del trust deve contenere alcuni elementi: clausole che limitino l'operatività del trustee in caso di insolvenza, ed in particolare che prevedano la restituzione dei beni conferiti in trust al curatore; disposizioni, all'interno dell'atto istitutivo di trust, che prevedano che la dichiarazione di fallimento del disponente si configuri come causa di scioglimento dell'atto costitutivo di un trust, analogamente a quelle fattispecie negoziali in cui l'adempimento delle stesse contrasta con la dichiarazione di fallimento; indicazione, nelle premesse dell'atto istitutivo di trust, delle ragioni (requisito della meritevolezza degli interessi) in base alle quali il trust liquidatorio viene istituito.

Presenti i suddetti elementi, il trust liquidatorio non solo è pienamente riconoscibile ma può consentire la gestione di piani di ristrutturazione complessi che non sarebbero risolvibili con gli strumenti tradizionali.

L'augurio è che lo strumento possa sempre più svilupparsi nella prassi.

EBINPROF

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

Premiazione dei portieri e consegna delle borse di studio

Si è svolta a Roma – con una bella cerimonia, organizzata dall'Ebinprof, presso la Sala biblioteca del Cnel – una giornata dedicata alla figura del portiere di stabili. La manifestazione – aperta con il saluto dell'on. Giuseppe Marzano, Presidente del Cnel, e condotta da Pier Paolo Bosso e da Parmenio Stroppa, rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell'Ebinprof – si è sviluppata in tre distinti momenti.

La prima parte dell'evento è stata dedicata a un convegno dal titolo "Il ruolo del portierato: realtà e prospettive", momento in cui le Parti Sociali (con interventi – per la Confedilizia – del Presidente confederale e del dott. Renzo Gardella, e, per i Sindacati, di Manlio Mazzotta per la Filcams-Cgil, di Pierangelo Raineri per la Fisascat-Cisl e di Parmenio Stroppa per la Uiltucs-UIL) hanno fatto le loro riflessioni su questa importante figura professionale, sull'evoluzione del comparto e sullo sviluppo anche dei rapporti bilaterali che hanno da sempre visto Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltucs-UIL unite in una condivisione di finalità ed obiettivi comuni.

Successivamente si è svolta la premiazione degli studenti meritevoli figli dei portieri, momento in cui Ebinprof ha assegnato le borse di studio messe in bando (quest'anno il valore complessivo delle borse assegnate è stato di oltre 220.000 euro), a testimonianza dell'importanza che per l'Ente, e per le Parti Sociali che lo costituiscono, riveste la formazione dei giovani, tant'è che assicura (dal 2002) un sostegno economico aggiuntivo alle loro famiglie.

L'ultima parte della giornata è stata dedicata alla premiazione (coordinata da Giuseppe Acocella, consigliere del Cnel e Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi) dei portieri meritevoli (Giuseppe Betelli, Ornella Ghiozzi, Leonardo Gradogna e Guido Tosi) che si sono distinti per dedizione ai condòmini, altruismo, assistenza, solidarietà o per anzianità di servizio: quest'anno vi è stato l'intervento anche di un promettente scrittore, Emmanuele Rossi, che ha raccontato la propria esperienza di vita quale portiere-scrittore (l'ultimo suo libro si intitola *Pozzi di noia*, ed. DED'A, ed è stato già presentato alla Fiera di Roma e – da ultimo – alla Fiera del libro di Torino).

I vincitori delle borse di studio:

Laureati: Anton Davide Bala; Isabella Balbo; Erida Banushi; Alessandro Basile; Dario Campanella; Teresa Carlea; Michele Ciliberti; Monica Cucchi; Riccardo Danieli; Carmela D'Augusto; Andrea De Matteo; Alfonso Di Salvo; Mekhael Feidi; Valeria Ferro; Deborah Flores; Deborah Malerba; Debora Marongiu; Valeria Marota; Roberta Mastrantonio; Antonino Messina; Giampaolo Messina; Laura Nicotra; Pietro Parcesepe; Alberto Pisacani; Venessa Stephany Regis Palomino; Stefania Rusciano; Ilaria Sanna; Veronica Sbraga; Giampaolo Schina; Davide Viganò; Irina Vikhoreva; Maria Vitale; Elisa Zito.

Universitari: Ginevra Artesi; Federica Assorgia; Rosaria Balbo; Antonella Bonaccorso; Valeria Calò; Milena Cangiano Gambardella; Simone Cavallo; Alberto Celio; Jacopo Centini; Valentina Crivello; Ester D'Addio; Arianna D'Alessio; Marco De Simone; Valentina Di Giacomo; Manuela D'Imperia; Simona Dragonetti; Riccardo Giannelli; Maria Elena Lanzarotti; Noemi Liccardo; Greta Maldini; Elena Mangiardi Ranieri; Roberto Marano; Davide Marostica; Sabrina Massaro; Vincenzo Mastriani; Chiara Mingardi; Daniele Mogetti; Ilaria Nastasia; Alessia Petrangeli; Alessandro Porro; Martina Rinaldi; Angelo Romano; Erika Salvo; Rosaria Siesto; Alessandra Viviano.

Studenti scuola media superiore: Simona Albanese; Stefania Barbarani; Camilla Bettio; Daniele Bibbò; Diego Bisignano; Francesco Davide Bonaccorso; Luana Brancato; Daniele Buonanno; Maichol Bilio Chiappara; Giorgia Chiofro; Giusi Conserva; Yuri Cozzolino; Sara Criscuolo; Domenico Di Martino; Ilenia Di Noto; Erika Emma; Maria Grazia Festa; Eleonora Franzese; Silvia Frongia; Valeria Gerardi; Tanja Glorioso; Federica Golino; Nicoleta Hacina; Carlo La Tona; Silvia Liberatori; Valentina Maddinelli; Federica Meoli; Giulia Petricca; Evelin Pirrello; Marianna Pistone; Davide Poggi; Martina Polverino; Rossella Profeta; Luana Spezialetti.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Consiglio nazionale: lotta all'abusivismo, più opportunità per le agenzie turistiche e nuove regole statutarie

Lotta all'abusivismo, più opportunità per le agenzie immobiliari turistiche e modifiche statutarie al centro del Consiglio nazionale Fiaip che si è svolto a Roma e che ha visto una folta partecipazione di pubblico ed oltre una trentina di interventi.

"Il dibattito e il dialogo, anche acceso, tra i componenti del Consiglio – ha sottolineato Gianni Bacco, Presidente del Consiglio nazionale – ha fotografato un Consiglio che sta lavorando bene e in piena democrazia".

Nel corso dei lavori, il Presidente nazionale Paolo Righi ha ribadito come Fiaip stia lavorando ad una rimodulazione delle normative tese al miglioramento della legge professionale 39/89 per inquadrare la professione dell'agente immobiliare quale professione intellettuale. Righi ha confermato che "Fiaip si sta battendo contestualmente contro l'abusivismo, a tutela della professione dell'agente immobiliare. Il fenomeno dell'abusivismo – ha dichiarato il Presidente – è una piaga che incide nel mercato immobiliare, danneggiando professionisti, famiglie e consumatori, oltre a gravare per almeno 450 milioni di euro sulle casse dello Stato". E' in quest'ottica che Fiaip supporta il disegno di legge del senatore Cardillo ed altri per la modifica dell'articolo 348 del Codice Penale in materia di inasprimento della pena per l'esercizio abusivo della professione, al quale ha proposto un emendamento specifico per l'abusivismo nella mediazione immobiliare. Righi ha inoltre spiegato il lavoro svolto dalla Federazione per le agenzie immobiliari al fine di favorire lo sviluppo delle locazioni ad uso turistico e consentire alle agenzie immobiliari di fornire servizi complementari alla locazione.

Il Segretario nazionale Stefano Bertelli ha dal canto suo rilevato come, grazie ad una radicata presenza, Fiaip svolga un ruolo importante nelle comunità locali e sul territorio. Bertelli ha sottolineato che Fiaip è protagonista di un'attività capillare in tutte le Province italiane e nelle Regioni, che vede la Federazione e i suoi dirigenti locali essere sempre più presenti anche nel rapporto con gli enti camerali e le istituzioni locali.

Sabrina Cancellieri, Vicepresidente nazionale alla Formazione, ha illustrato il nuovo corso di perfezionamento predisposto per i dirigenti della Federazione sul tema "Pubblica Amministrazione e Settore Immobiliare (PASI). Conoscere la P.A. per svolgere adeguatamente il ruolo di dirigente", studiato appositamente per i dirigenti della Fiaip insieme alla Promo P.A. Fondazione.

In vari interventi, nel corso del Consiglio, è stato infine sottolineato come quest'anno Fiaip festeggerà i suoi 35 anni di attività, e nei prossimi mesi la sua classe dirigente dovrà affrontare al meglio le sfide legislative che sono all'ordine del giorno per la professione degli agenti immobiliari e dei mediatori creditizi rappresentati già oggi in seno alla Federazione.

Report Turistico Fiaip 2011: in calo prezzi e compravendite

"Lo scenario che si è presentato, in questi primi mesi del 2011, del mercato immobiliare residenziale della seconda casa in Italia, è decisamente anomalo: una parte considerevole del mercato – ha dichiarato Mario Condò di Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip – è poco mobile, ai limiti della stagnazione; un'altra, viceversa, mostra segnali di maggiore dinamicità".

E' quanto è emerso dall'analisi sull'andamento del mercato immobiliare turistico e sulle seconde case in Italia presentato da Fiaip a Venezia nel corso di un workshop all'interno di Tre-Expo Tourism Real Estate, al quale hanno partecipato Patrizia Diemoz, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega al turismo, Luca Dondi, responsabile real estate di Nomisma, Guglielmo Pelliccioli di *Daily Re-Quotidiano immobiliare* e Vincenzo Campo direttore de *L'agente immobiliare*.

"Dopo i forti incrementi sui prezzi di vendita registrati fino al 2007, per il quarto anno consecutivo per Fiaip si registra un segno negativo relativo sia al numero delle compravendite che ai prezzi. Inoltre – ha rilevato il Presidente del Centro Studi Fiaip – la stretta creditizia ha penalizzato quel 40% d'italiani che faceva ricorso ad un mutuo per acquistare la seconda casa e continua a tenere ingessato il mercato in quanto, diversamente da quanto ultimamente registrato per il mercato residenziale della prima casa, gli istituti di credito continuano a mostrare indifferenza e disinteresse verso il prodotto turistico, arrivando a finanziare, sia in termini puri di concessione che in termini di quantità percentuale rispetto all'importo totale, soltanto il 60% dei richiedenti, per un massimo del 50% del valore degli immobili".



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

A Vienna il 41° Congresso

In occasione del 41° Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, che si è svolto a Vienna il 21 e 22 maggio, i duecento rappresentanti delle organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare provenienti da oltre venti Paesi europei ed ospiti, per l'occasione, della locale organizzazione della proprietà (Zentralverband der Hausbesitzer), hanno discusso sul tema "Investimenti immobiliari in Europa: andamento, costi e profitti".

In questa occasione l'Uiipi ha presentato un nuovo studio comparato sulla tassazione immobiliare in Europa, dal quale emerge che la proprietà privata è sottoposta ad un'imposizione fiscale molto più elevata rispetto a quella praticata sugli investimenti finanziari e spesso la tassazione è talmente opprimente e gravosa che, praticamente, equivale all'esproprio dei beni stessi.

I presenti si sono inoltre confrontati sul difficile contesto finanziario internazionale, talmente critico da minare profondamente l'economia di molti Paesi dell'Ue.

La delegazione della Confedilizia, in rappresentanza dell'Italia, era guidata dal Presidente confederale e vedeva la presenza, fra gli altri, del Vicepresidente di Confedilizia e Uiipi, Vigne.

Prima del Congresso si è riunito il Comitato esecutivo, in apertura del quale il Presidente internazionale Paradias ha commemorato la figura dell'ing. Attilio Viziano, già Presidente della Confedilizia, recentemente scomparso.

La Giornata internazionale della proprietà sarà celebrata il 10 dicembre a Liegi.

Prossimo Congresso nel 2012 a Lisbona.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Norma mutui aiuto importante per le famiglie

Domusconsumatori, Associazione per la tutela di consumatori ed utenti, ha espresso al Ministro Tremonti il proprio apprezzamento per la nuova normativa – contenuta nel Decreto sviluppo (cfr. altro articolo su questo stesso numero) – sulla rinegoziazione dei contratti di mutui ipotecari a tasso variabile e rata variabile (per importi non superiori a 150 mila euro) finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione della casa di abitazione.

Grazie a tale novità, infatti, le famiglie in difficoltà col pagamento della rata del mutuo avranno un aiuto in più (rispetto a quelli già previsti): avranno infatti il diritto, se in possesso dei requisiti specificati nella norma, di chiedere alla propria banca la rinegoziazione del mutuo con l'applicazione di un tasso fisso e con possibilità di concordare anche un allungamento del piano di rimborso.

Domusconsumatori ritiene che in momenti di crisi economica come l'attuale, bene faccia il Governo a promuovere delle misure finalizzate a fornire un ausilio a quelle famiglie che si trovano in difficoltà col pagamento delle rate dei mutui e che – grazie alla rinegoziazione anzidetta – potranno avere qualche possibilità in più per continuare ad adempiere alle proprie obbligazioni.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Milano

Si è svolta a Milano la XXXIV Assemblea dell'Adsi, che è stata aperta dalla relazione del Presidente, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini.

Dopo l'approvazione del bilancio consuntivo 2010 e del bilancio preventivo 2011, si sono susseguite tre relazioni su altrettanti temi. La prima è stata quella dedicata al Gruppo Giovani (Aloisia Marzotto Caotorta); la seconda concerneva il federalismo fiscale (Nicola de Renzis Sonnino); con la terza è stato illustrato il manuale delle avversità delle piante storiche in Lombardia.

All'Assemblea è intervenuto anche il Presidente confederale.

IMPORTANTE

Social housing e ritorno al passato

L'espressione *social housing* ricorre nuovamente sulla stampa e sui mezzi di comunicazione in coincidenza dei cospicui stanziamenti governativi destinati a calare sul territorio attraverso Regioni e Comuni. Si tratta di un vecchio neologismo di derivazione anglosassone, in traducibile nella nostra lingua in quanto gerundio senza che vi corrisponda un verbo (per la verità anche in inglese; è come se per indicare la costruzione di case si volesse usare, in italiano, il termine *casare*). Ma tant'è; nel gergo corrente *social housing* ha assunto il significato di intervento pubblico diretto alla costruzione di abitazioni per appartenenti a classi sociali non agiate, per i quali i costi abitativi, quali canoni di locazione, ed a maggior ragione i costi di acquisto di un'abitazione, possono costituire un sacrificio. Ma a questo proposito occorre intendersi, per evitare che il *social housing* diventi una giustificazione per operazioni edilizie che di assistenziale hanno assai poco.

Infatti, per *social housing* si dovrebbe correttamente intendere non l'edilizia economica e popolare in generale, ovvero l'edilizia residenziale pubblica (ERP), ma, come accade in tutti i Paesi europei, quella edilizia pubblica, *destinata a rimanere tale e non a essere dismessa o privatizzata*, che è strumento di assistenza sociale a favore di fasce sociali che si trovano nella impossibilità permanente, e quindi non determinata da fattori contingenti, di sostenere costi abitativi d'acquisto o di locazione. Insomma, una forma di assistenza sociale che CONFEDILIZIA non intende certo criticare. Al contrario si tende a far passare per *social housing* quella edilizia politicamente agevolata, tipica degli anni '70 ed '80 fondata sui finanziamenti statali e regionali a pioggia, sull'espropriazione delle aree a prezzi irrisori (si veda la legge n. 865/1971), sulle agevolazioni e sui privilegi politici e quindi al di fuori del mercato, sulla acquisizione delle aree e nella individuazione del *target* degli acquirenti. Effetti già abbondantemente sperimentati: pessima urbanistica volta esclusivamente all'espansione in aree agricole e non al riuso ed alla ristrutturazione di ciò che è stato costruito e quindi spreco di territorio motivato da scelte politiche e finalità pseudo sociali, creazioni di centri di potere al servizio delle caste politiche e professionali locali, edilizia di pessima qualità destinata ad un rapido decadimento a causa della onerosa manutenzione, e come se non bastasse forme contrattuali anacronistiche e fuori dal mercato come le cessioni delle abitazioni in superficie, con effetti negativi a distanza di anni per gli assegnatari, considerato che almeno recenti tre leggi finanziarie hanno autorizzato i Comuni a chiedere agli assegnatari, che credevano di essere pieni proprietari, differenze del prezzo di acquisto.

Invece la *proprietà edilizia privata* che agisce nel mercato, rappresentata da CONFEDILIZIA, è in grado di fare di più e di meglio e, se supportata da amministrazioni locali trasparenti e da un sistema bancario efficiente, può soddisfare il fabbisogno abitativo a tutti i livelli di prezzi di vendita e di locazione. A tale scopo occorre abbandonare la demagogia dei *volumi zero* (v. piano strutturale di Firenze), dei pretesti ambientali per giustificare l'imposizione di gravosissimi oneri di urbanizzazione e di onerosi aliquote sul costo di costruzione, nonché di carichi fiscali esasperati sulle costruzioni e sulla proprietà.

Nino Scripelliti

Draghi: Sforza Fogliani, bene controllo di legalità sugli enti di spesa

A margine dell'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale, a proposito della relazione del Governatore, ha dichiarato:

"Un'ottima relazione, dominata dalle indicazioni relative alla necessità di tornare alla crescita e di ridurre la spesa pubblica. Ma spicca in essa, ed è particolarmente apprezzabile, anche il passaggio sul federalismo fiscale, con le due relative «condizioni cruciali» indicate dal Governatore: che i nuovi tributi locali non si sommino a quelli centrali e che si istituisca un serrato controllo di legalità sugli enti a cui il decentramento affida ampie responsabilità di spesa. Una condizione, quest'ultima, finora totalmente da tutti ignorata e che appare invece viepiù indispensabile, come a suo tempo segnalato dalla Confedilizia".

COMINCIAMO DALLE INDUSTRIE?

Condominio, divisi alla meta

RIFORME IN CORSO

Forse ce la faranno nel 2011. La riforma del condominio, ora all'esame della Camera dopo il sì del Senato, sta dividendo le associazioni di proprietari e amministratori ma la coperta è un po' corta per coprire tutte le esigenze. È vero che oggi è al centro del dibattito l'importante questione se all'istituto debba essere attribuita o meno la capacità giuridica, come sostiene Confedilizia. Ma è altrettanto vero che il testo della Pdl Ac4041 contiene utili semplificazioni per decongestionare il contenzioso. La norma sulla possibilità di cedere a maggioranza parti comuni condominiali non più utili (peraltro molto contrastata), la responsabilizzazione dell'amministratore, l'ingresso forse un po' prepotente del rispetto delle regole di sicurezza (sino ad arrivare alla possibilità dell'amministratore d'ispezionare gli appartamenti sospetti) definiscono un quadro che, in termini spiccioli, risponde a un'esigenza molto sentita.

Quella di procedere un po' meno estenuanti per risolvere problemi concreti, magari attenuando il sacro e inviolabile principio della proprietà individuale per venire incontro a esigenze collettive.

L'articolo – sopra riportato – di *24Ore* (sottilmente polemico, ci pare, con Confedilizia, che ha a suo tempo combattuto le norme più invasive del progetto di riforma) contiene affermazioni largamente discutibili e opinioni personali (peraltro non firmate). Ma non è di questo, che ci interessa occuparci. Ci interessa sottolineare il (sostanziale, e sottinteso: se abbiamo ben compreso) auspicio di una attenuazione – nel settore – di quello che viene, non senza una punta di ironia, definito il “sacro e inviolabile principio della proprietà individuale” (sia pure peraltro – ovviamente – “per venire incontro a esigenze collettive”, non peraltro esattamente specificate). Bene, benissimo, bravissimo o bravissimi. Ma, di grazia, cominciamo dall'attenuazione del “sacro e inviolabile” principio della proprietà delle industrie? Il quotidiano economico milanese è il più adatto per aprire una rubrica di suggerimenti al proposito perché conosce bene luoghi e problematiche relative. E qualche suo collaboratore potrebbe all'uopo essere opportunamente utilizzato.

c.s.f.

ABI, pienamente operativo l'accordo sul credito sottoscritto anche dalla Confedilizia

È pienamente operativa la possibilità per le imprese di ottenere l'allungamento del piano di ammortamento dei finanziamenti già beneficiari della sospensione dei pagamenti grazie all'Avviso Comune del 4 agosto 2009. Ciò in base a quanto previsto dal “Nuovo accordo per il credito alle Pmi”, sottoscritto alla presenza del Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, dal Ministro dell'economia, Giulio Tremonti, con *Abi*, Confindustria, Agci, Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Concommercio, Confcooperative, *Confedilizia*, Confesercenti, Confetra e Legacoop.

In una nota, *Abi* spiega che “sono stati definiti due tasselli fondamentali per favorire la realizzazione delle operazioni di allungamento dei finanziamenti concessi alle imprese: il Comitato di Gestione del Fondo di garanzia per le Pmi ha deliberato le modalità con le quali le banche potranno accedere alla copertura di tali misure. In caso di default dell'impresa, il Fondo interverrà a copertura del capitale residuo relativo alle rate aggiunte al piano di ammortamento originario; è stata sottoscritta la convenzione *Abi*-Cdp che disciplina i meccanismi di erogazione e rendicontazione della provvista che la Cassa metterà a disposizione delle banche per finanziare gli allungamenti. Il plafond della Cdp per realizzare questa operatività ammonta a 1 miliardo di euro”.

Sviluppo sostenibile, Confedilizia al Cnel

In merito alle prospettive e alle implicazioni della possibile istituzione del Consiglio nazionale per lo sviluppo sostenibile (Cnss), la IV Commissione (reti infrastrutturali, trasporti, politiche energetiche e ambiente) del Cnel ha indetto un ciclo di audizioni per conoscere la posizione delle istituzioni, delle parti sociali, delle associazioni, degli istituti di ricerca e del mondo accademico.

Tra i convocati, anche la Confedilizia. L'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale, ha sottolineato la rilevanza che le politiche ambientali rivestono sia a livello nazionale sia internazionale, con notevoli ricadute sul settore immobiliare (si pensi alla normativa sul risparmio energetico), esprimendo l'auspicio che il Cnss possa configurarsi come un organismo snello, di raccordo fra le varie organizzazioni e con un duplice livello organizzativo, uno “politico” e uno tecnico.

Locazioni, abolita la denuncia di PS

Il comma 3 dell'art. 3, d.lgs. 23/2011, prevede che la registrazione del contratto di locazione “assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191”.

La norma del 1978 è quella relativa alla cosiddetta comunicazione di cessione di fabbricato da farsi all'autorità locale di Pubblica Sicurezza da parte di chiunque ceda la proprietà o il godimento “o a qualunque altro titolo consenta, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso”.

Come tutto il regime sanzionatorio relativo ai contratti irregolari, pur anch'esso contenuto nell'articolo del citato provvedimento dedicato alla cedolare secca, è ritenuto dalla generalità dei commentatori applicabile in ogni caso, al pari dell'eliminazione degli obblighi di comunicazione sopra riassunti deve ritenersi valida per le registrazioni di tutti i contratti, che si opti o meno per la cedolare.

Deve poi segnalarsi che il riferimento alla norma del 1978 viene operato a puro titolo esemplificativo. Con la conseguenza che deve ritenersi assorbito qualsiasi altro obbligo di comunicazione previsto dalla normativa vigente in caso di locazione di un immobile. Fra questi, ad esempio, quello contenuto nella norma quasi gemella di quella del 1978 e riguardante la cessione di immobili a cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea.

LOTTA CONTINUA

L'aumento dei valori è un'iniquità, ecco perché (lettera a 24Ore)

Nell'articolo pubblicato da *Il Sole 24Ore* del 30 maggio scorso, Massimo Bordignon fa presente che gli enti territoriali possono dare un contributo importante nel controllo delle basi imponibili, così proseguendo: “E' il caso per esempio dei redditi immobiliari. Gli uffici comunali hanno, o possono ottenere, informazioni più precise sul valore degli immobili nel loro territorio di quanto possa fare un qualunque ufficio centrale”.

Concordiamo con l'estensore dell'articolo, ma sottolineiamo che oggi si perviene ai redditi dai valori attraverso un metodo irrealistico e primordiale, attraverso cioè tre coefficienti (1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi) che – valendo per ogni luogo d'Italia – sono una pura astrazione, una pura comoda invenzione. Non per niente, e va sempre ricordato, la Corte Costituzionale ha a suo tempo condannato il criterio di tassare il valore degli immobili (fintamente ricondotti a redditi nel modo anzidetto) lasciando sopravvivere tale sistema solo perché “provvisorio” (secondo la legge vigente all'epoca della sentenza, cioè più di 15 anni fa). Aumentare le attuali rendite, quindi i valori, è un'iniquità e continuerà ad esserlo finché non si avrà un serio sistema di accertamento dei redditi. E' un'iniquità anche per un altro motivo, e cioè perché le aliquote massime dell'Ici furono stabilite all'attuale, alto livello proprio sul presupposto dei valori a suo tempo accertati. L'aumento delle rendite (cioè dei valori) senza il contestuale abbassamento delle aliquote configura un inaccettabile soprappiù nei confronti dei contribuenti.

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

LA FORTUNA DI ESSERE ITALIANI

Nel 1991, prima di entrare in politica, mi trovai a Fiesole per un incontro internazionale e durante la pausa caffè mi avvicinai alla signora Thatcher, che stava guardando Firenze illuminata dal sole. Quando mi avvicinai per ricordarle che c'eravamo già incontrati mi disse: «*Yours is a beautiful country with a rotten Government*», «Il suo è un Paese bellissimo con un sistema politico marcio». Risposi: «Cara signora, il contrario sarebbe molto peggio. Chi vorrebbe vivere in un Paese marcio con un sistema politico bellissimo?»

Il nostro è un Paese bellissimo! È il più bel Paese del mondo! Il Paese in cui più lunga e continuativa è la storia di civiltà, che risale ad oltre 25 secoli.

Noi dobbiamo essere orgogliosi di essere italiani. Abbiamo estratto una carta molto alta nel grande gioco della vita quando siamo nati italiani. Nessuno di noi vorrebbe essere nato altrove.

ANTONIO MARTINO
Camera dei deputati
(seduta 14.4.'11)

BELL'ITALIA

Il supermarket fantasma

«Un quarto di secolo per un supermarket». È il titolo di un articolo pubblicato da *Il Sole 24Ore* del 19.5.'11, nel quale si dà conto del fatto che da quasi 24 anni una grande catena di distribuzione sta tentando di costruire un suo punto vendita di 2.500 metri quadrati nel territorio del Comune di Cusano Milanino, in provincia di Milano.

Nel pezzo si precisa che il progetto, sebbene sia conforme al piano regolatore dell'epoca in cui è stato presentato, è ancora fermo «per via dell'opposizione delle amministrazioni che si sono susseguite alla quale si aggiunge, da ultimo in ordine di tempo, un comitato cittadino contrario».

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

Con la circolare n. 20/E del 15.5.'11, l'Agenzia delle entrate ha risposto a una serie di quesiti in materia di detraibilità e deducibilità di alcune spese. Di seguito si riportano alcune risposte relative alla materia immobiliare.

Detrazione 36%

D. Gli addolcitori per abbattere il calcare degli impianti idrici delle abitazioni possono fruire della detrazione Irpef del 36% e dell'aliquota Iva del 10%?

R. La detrazione Irpef e l'aliquota Iva ridotta sono ammissibili solo se l'installazione degli addolcitori domestici comporta modificazioni strutturali integranti opere di manutenzione straordinaria dell'abitazione e/o degli impianti relativi.

D. Un contribuente ha sostenuto insieme al coniuge spese per lavori di ristrutturazione dell'abitazione. Poiché le fatture e i bonifici riportano il nominativo di uno solo di essi, si chiede se anche l'altro coniuge possa fruire della detrazione del 36%, previa annotazione in fattura della percentuale di spesa sostenuta.

R. Si deve ritenere che, nel caso in cui la fattura e il bonifico siano intestati ad un solo comproprietario mentre la spesa di ristrutturazione è sostenuta da entrambi, la detrazione spetti anche al soggetto che non risulti indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Resta inteso che il soggetto che non ha inviato la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, per beneficiare della detrazione, deve indicare nella propria dichiarazione dei redditi, nell'apposito campo, il codice fiscale del soggetto che ha effettuato l'invio.

D. L'erede che ha diritto a beneficiare della detrazione del 36% cento per le residue quote di detrazione dell'immobile ristrutturato dal *de cuius* può continuare a beneficiarne anche se concede l'immobile a terzi in comodato gratuito?

R. La risposta è negativa. La «detenzione materiale e diretta del bene», alla quale l'art. 2, c. 5, della legge n. 289/02, subordina la possibilità di continuare a fruire della detrazione da parte dell'erede, se l'erede assegnatario ha la immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

Con il contratto di comodato, la disponibilità del bene è attribuita al comodatario che lo detiene affinché se ne serva per un tempo e un uso determinato con l'obbligo di restituirlo. L'erede, concedendo in comodato l'immobile, non può più disporne in modo diretto e immediato e, pertanto, non potrà

Dall'Agenzia delle entrate chiarimen

continuare a beneficiare della detrazione per le spese di ristrutturazione sostenute dal *de cuius*.

Detrazione 55%

D. E' possibile rettificare il contenuto della scheda informativa inviata all'Enea per le annualità 2007 e 2008, se, nelle relative dichiarazioni dei redditi, è stato, invece, indicato correttamente l'importo delle spese per il quale beneficiare della detrazione?

R. Con la circolare n. 21/E del 2010 è stata prevista la possibilità di rettificare telematicamente il contenuto della scheda informativa inviata all'Enea, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

Con riferimento alle schede informative inviate all'Enea per le annualità 2007 e 2008, si osserva che non è possibile rettificare telematicamente il contenuto in quanto le procedure informatiche implementate presso l'Enea ne consentono la correzione solo a partire dall'anno di imposta 2009. Tenuto conto di tale impossibilità, per gli anni di imposta 2007 e 2008, il diritto dei contribuenti a fruire della detrazione del 55% per le spese che non risultano dalla scheda informativa a suo tempo inviata può essere riconosciuto se, in sede di controllo formale delle relative dichiarazioni, il contribuente, oltre a dimostrare di aver osservato tutti gli adempimenti posti a suo carico per la fruizione del beneficio, documenti anche le spese non risultanti dalla scheda originariamente inviata all'Enea.

D. E' possibile rettificare gli errori della scheda informativa inviata all'Enea per le spese sostenute nel 2009, se non è stata inviata telematicamente la scheda rettificativa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione?

R. L'eventuale detrazione delle spese sostenute nel 2009 che non risultano dalla scheda informativa inviata all'Enea entro 90 giorni dalla ultimazione dei lavori, e per le quali non risulta effettuato telematicamente l'invio della scheda rettificativa, deve considerarsi indebita, coerentemente a quanto stabilito nella risoluzione n. 44/E del 2010. Con la circolare n. 21/E del 2010, è stata illustrata l'apposita procedura telematica per rettificare, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, il contenuto della scheda informativa inviata all'Enea. Tale procedura, che trova applicazione con riferimento alle spese sostenute dal periodo d'imposta 2009, costituisce l'unica modalità per far valere le spese non indicate nella comunicazione originariamente inviata all'Enea.

D. In caso di lavori che prose-

guono per più periodi di imposta, è possibile portare in detrazione la spesa sostenuta, per esempio, nell'anno di imposta 2010, nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui i lavori sono stati ultimati, ad esempio, nel 2011?

R. Il diritto di portare in detrazione, nella misura consentita, le spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici è condizionato dalle regole di imputazione degli oneri e delle spese stabilite dal Tuir (principio di cassa in linea generale e di competenza per chi esercita attività d'impresa).

In particolare, se una persona fisica non imprenditore sostiene spese per interventi finalizzati al risparmio energetico, in ossequio al principio di cassa, porterà in detrazione le spese sostenute e rimaste a carico nel 2010 nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2010 e quelle sostenute e rimaste a carico nel 2011 nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011, anche se riferite ad un unico intervento che prosegue per diversi periodi di imposta (2010 e 2011). Se, invece, i suddetti interventi sono realizzati da un imprenditore, le relative spese saranno portate in detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale le stesse devono intendersi sostenute in base al principio di competenza (le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute alla data in cui le prestazioni sono ultimate).

Poiché a partire dall'anno 2011 le spese per interventi di risparmio energetico devono essere ripartite in dieci rate, anziché in cinque come previsto precedentemente, si rileva che le stesse, anche se riferite al medesimo intervento, dovranno essere rateizzate in base alla normativa vigente nell'anno di sostenimento dell'onere.

D. Un contribuente svolge l'attività professionale presso l'immobile che utilizza anche per i propri fini abitativi. Per gli interventi di

Confedilizia al Forum

Il Segretario generale ha svolto una relazione, al Forum – organizzato da Tecnoborsa per l'Europa delle Nazioni Unite) – dedicata alla «Policy framework for sustainable development of a country's real estate markets».

Il documento illustrato intende essere uno strumento di lavoro per i membri dell'Onu al fine di promuovere lo sviluppo della filiera economico-immobiliare in crisi finanziaria.

Prodigi

Si può anche sbagliare con l'essere troppo senza poterselo permettere, così smette di essere virtù morale.

nti sulle detrazioni

riqualificazione energetica realizzati sul predetto immobile può beneficiare della detrazione del 55%, se le relative spese, riferite all'immobile utilizzato promiscuamente, sono state dedotte dai compensi nella misura del 50%?

R. Come precisato nella circolare n. 36/E del 2007, possono avvalersi della detrazione in esame le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni), coloro che conseguono redditi d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali), a condizione che tali soggetti possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo (proprietà, diritto reale di godimento, locazione, anche finanziaria o comodato) e le relative spese siano effettivamente rimaste a loro carico. Detta circolare ha specificato, altresì, che l'agevolazione in esame, a differenza della detrazione del 36% sugli interventi di ristrutturazione edilizia, che compete per i soli edifici residenziali, interessa i fabbricati appartenenti a qualsiasi categoria catastale, anche rurale, ivi compresi gli immobili strumentali. Pertanto, posto che il beneficio in commento spetta agli esercenti arti e professioni e gli interventi possono riguardare sia immobili abitativi che immobili strumentali all'esercizio dell'attività, si ritiene che il contribuente, nel caso prospettato, possa fruire della detrazione del 55% anche in relazione alle spese sostenute per i suddetti interventi che siano state dedotte, nella misura consentita, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo derivante dall'esercizio dell'attività professionale.

Dette spese possono essere dedotte dai compensi percepiti secondo le regole di determinazione del reddito di lavoro autonomo e tale deduzione non comporta il venir meno del diritto alla detrazione in esame, purché ricorrano, ovviamente, tutte le altre condizioni richiamate dalla legge per la fruizione di tale beneficio.

Intermediazione immobiliare

D. Ai fini della detrazione del 19% relativa ai compensi pagati per l'intermediazione immobiliare, si chiede di conoscere come debba essere ripartita la detrazione nelle seguenti ipotesi: 1) acquisto di immobile da parte di due soggetti e fattura per intermediazione immobiliare intestata ad uno solo di essi; 2) acquisto di immobile da parte di un solo proprietario e fattura per intermediazione cointestata all'acquirente e ad un altro soggetto; 3) fattura per intermediazione intestata esclusivamente ad un soggetto (ad esempio il coniuge) che non sia proprietario dell'immobile.

R. Dall'1.1.07 è ammesso in detrazione il 19% dei compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo non superiore a mille euro per ciascuna annualità.

La circolare n. 28/E del 2006 ha precisato che, se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di euro mille, deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà. Il beneficio, pertanto, può essere attribuito al proprietario dell'immobile, nella misura indicata dalla richiamata circolare, qualora la fattura risulti intestata almeno ad uno dei proprietari. In particolare: 1) nella prima ipotesi (fattura intestata ad un solo proprietario, ma immobile in comproprietà) al fine di ammettere pro quota al beneficio della detrazione anche il comproprietario che non è indicato nella fattura, sarà necessario integrare il documento annotandovi i dati di quest'ultimo; 2) nella seconda ipotesi (immobile intestato ad un solo proprietario, ma fattura cointestata al proprietario e ad un altro soggetto), al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico proprietario sarà necessario integrare la fattura, annotando che l'onere per l'intermediazione è stato sostenuto interamente da quest'ultimo; 3) nell'ipotesi, infine, che la fattura risulti intestata esclusivamente ad un soggetto che non sia proprietario dell'immobile, le spese per l'intermediazione non potranno essere detratte neanche dal proprietario dell'immobile.

Il testo della circolare n. 20/E – che contiene anche alcune domande e risposte relative all'applicazione della detrazione degli interessi per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale – è disponibile nella banca dati riservata del sito Internet confedilizia.it, oltre che richiedibile alla Sede centrale da parte delle Associazioni aderenti.

CEDOLARE SUGLI AFFITTI

Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2011
Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	• Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni e sulle proroghe) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni e sulle proroghe, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Qual è l'aliquota	• 19% per i contratti agevolati (c.d. "concordati") e per i contratti per studenti universitari* • 21% per i contratti liberi e per gli altri contratti non ad aliquota 19%
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	• La registrazione del contratto assorbe "gli ulteriori obblighi di comunicazione", incluso quello relativo alla comunicazione alla Pubblica Sicurezza ex art. 12. d.l. n. 59/78 (conv. dalla l. n. 191/78). • "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* Per contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare 26/E dell'1.6.11 – si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/98), ma non i contratti stipulati – sempre per gli studenti universitari – nella forma dei contratti liberi. Ad avviso dell'Ufficio legale della Confedilizia, l'aliquota del 19% si applica poi anche ai contratti transitori stipulati ex art. 5 precitato. Per tutte e tre le tipologie contrattuali l'aliquota del 19% si applica nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi – 3.6.11

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

Confedilizia, Coram e Gesticond al Forum di 24Ore

Confedilizia (con il dott. Antonio Nucera), Coram (con l'avv. Vincenzo Nasini) e Gesticond (con il geom. Diego Russello) hanno partecipato al Forum in materia di condominio, intitolato "La stagione delle assemblee", organizzato da 24Ore.

Gli esperti delle tre organizzazioni hanno risposto *on line* ai quesiti formulati dagli interessati attraverso il sito Internet del quotidiano economico.

CONFEDILIZIA.EU

Materiale 41° Congresso internazionale della proprietà

Dal sito europeo della Confedilizia, all'indirizzo www.confedilizia.eu, è possibile scaricare parte del materiale presentato e discusso durante il 41° Congresso internazionale dell'Uipi, svoltosi a Vienna alla fine di maggio (vedasi lo specifico articolo pubblicato su questo numero di Confedilizia notizie).

n Tecnoborsa-Unece

lazione, in rappresentanza della Confedilizia e Unece (la Commissione economica) alla presentazione della versione italiana dei real estate markets: principles and guide real estate sector" ("Linee guida strutturali documento predisposto dall'Unece).

uno strumento di supporto per gli Stati un quadro normativo favorevole allo sviluppo e di minimizzare gli effetti dell'attuale

gualità

e generosi, per esempio quando si dà così che in talune occasioni la genero-

Tibor R. Machan

GIURISPRUDENZA CASA

Riscatto e canone

“Il conduttore di immobile destinato ad uso diverso da quello di abitazione, il quale, a seguito della violazione del diritto di prelazione di cui è titolare abbia esercitato il riscatto, è tenuto (ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 11348/10, inedita) a corrispondere il canone di locazione al terzo acquirente (il quale è subentrato nella medesima posizione del locatore alienante, in conformità al principio generale enunciato dall'art. 1602 cod. civ.) in pendenza del relativo giudizio, al cui esito favorevole soltanto consegue l'acquisto della proprietà dell'immobile locato”.

Finestre e cortile comune

“In tema di condominio, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15874/10, inedita).

Vendita o donazione di immobile locato

“In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita (come la donazione) dell'immobile locato (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 13835/10, inedita) determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 cod. civ., la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente (o del donatario), che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore”.

Assicurazione e amministratore condominiale

Importante sentenza (n. 15872/10, inedita) della Cassazione. “In tema di condominio, è configurabile – ha detto il Supremo Collegio – la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poichè si verte in ipotesi di ratifica tacita”.

Cessione o affitto di azienda e locazione

Importante sentenza (n. 15700/10, inedita) della Cassazione. Ecco la massima. “In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, secondo la disciplina dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la cessione o l'affitto di azienda relativi ad attività svolta in un immobile condotto in locazione non producono l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, in quanto la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594 cod. civ., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro trenta giorni dalla avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore.”

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Anche gli agronomi con l'Agenzia del Territorio per scovare le “case fantasma”

Il direttore dell'Agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno, e il presidente del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali, Andrea Sisti, hanno firmato un protocollo d'intesa che disciplina le modalità di collaborazione tra l'Agenzia e il Consiglio, per lo svolgimento delle attività propedeutiche alla regolarizzazione degli immobili mai dichiarati in *catasto*, le cosiddette “case fantasma”. In particolare, spiega una nota, i dottori agronomi e forestali effettueranno un sopralluogo analogo a quello che sarà svolto dai dipendenti dell'Agenzia, provvedendo anche alla compilazione di una scheda tecnica contenente gli elementi utili alla determinazione della rendita presunta.

L'accordo con gli agronomi segue quello coi geometri di cui abbiamo già dato conto (*Cn* maggio '11).

Virtù cardinali

Nella filosofia morale cristiana tradizionale le quattro virtù cardinali sono la prudenza, la giustizia, la temperanza e la forza. In qualche modo questa lista risulta estremamente esatta: per prima cosa occorre prendersi cura della propria vita, poi rispettare la dignità altrui, poi vivere con equilibrio e modestia, e infine avere la spina dorsale per sostenere insieme tutte queste virtù.

Tibor R. Machan

La carta d'identità può dire il falso

Interpretando l'art. 291 del T.U.L.P.S., il Ministero dell'interio (Cir. n. 29/92) ha stabilito che “è del tutto superfluo” – ma non vietato, pare – rinnovare la carta d'identità in caso di cambio di residenza, non essendo quest'ultimo un dato che, anche se muti, alteri l'identificazione delle persone e quindi la funzione prima del documento in parola. Ne risulta che la carta d'identità può così essere regolare e nel contempo recare una falsa residenza, potendo al proposito anche trarre in inganno qualche ignaro (i Comuni, in questo, si fanno battere pure dallo Stato, che si occupa delle patenti di guida, sulle quali la residenza è invece sempre aggiornata).

In uno Stato ben ordinato, la cosa non sarebbe ammissibile. Ma i Comuni si guardano bene dal sollecitare una modifica della legge (o, perlomeno, dell'interpretazione ministeriale).

Vacanze estive con i consigli e i contratti della Confedilizia

L'estate per molti è sinonimo di vacanze. Proprio per questo sul sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) sono disponibili suggerimenti e spunti per cogliere al meglio le opportunità offerte dalla bella stagione. Per chi concede in locazione la casa di villeggiatura, ad esempio, è possibile trovare, assieme a tante altre indicazioni, il “Decalogo per una villeggiatura senza liti”, il “Libretto d'uso della casa di villeggiatura” e il “Cartoncino del tempo”.

Sempre sul sito confederale sono poi pubblicate anche preziose indicazioni per prevenire eventuali intrusioni di malintenzionati nella casa che si lascia vuota in città. Si segnala, ad esempio, la tabella recante i “segni” da non ignorare oppure il richiamo ai consigli pratici delle Forze dell'ordine. Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia è possibile, invece, reperire il Vademecum “Casa sicura”.

Si evidenzia, inoltre, che la Confedilizia ha da tempo predisposto tre contratti tipo per aiutare sia il locatore sia l'inquilino nella stipula di accordi che non generino conflitti futuri: uno per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; uno per la locazione di case per le vacanze di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; uno per la locazione di seconde case per più di un mese. Anche i contratti in parola possono essere reperiti presso le Associazioni territoriali.

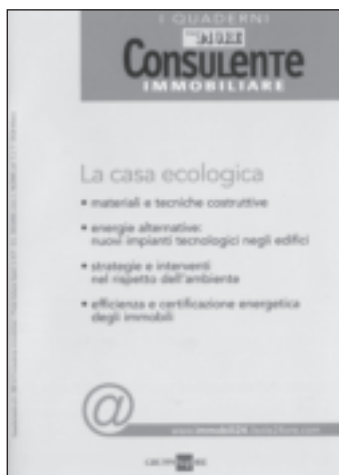
Si ricorda, infine, che la Confedilizia ha stipulato una convenzione con il Git (Gruppo italiano telesecurità), che prevede, in particolare, sconti per consulenze e installazioni di apparecchiature di sicurezza, nonché per prestazioni professionali accessorie fornite da aziende aderenti allo stesso Git.

NUOVISSIMO CODICE



Nuovissima edizione (aggiornata con la normativa sulla cedolare) del *Codice delle locazioni*, di cui è coautore il Presidente confederale

SEGNALIAMO



CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi

www.confedilizia.it

Varato il federalismo regionale e provinciale

Istituita un'"imposta di scopo" anche per le Province

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del d.lgs. 6.5.'11, n. 68, vede la luce un altro dei decreti legislativi previsti dalla legge delega sul federalismo fiscale del 2009. Il d.lgs. n. 68/'11 contiene disposizioni in materia di autonomia di entrata delle Regioni a statuto ordinario e delle Province, oltre che determinazione dei costi e dei fabbisogni standard nel settore sanitario.

Il provvedimento contiene, in particolare, disposizioni finalizzate ad assicurare l'autonomia di entrata delle Regioni a statuto ordinario e delle Province e la conseguente soppressione di trasferimenti statali (o regionali, per le Province).

Al fine di garantire la suddetta autonomia di entrata delle Regioni, viene disposta la rideterminazione dell'addizionale Irpef e la possibilità per le Regioni di aumentarla e diminuirla, viene prevista una compartecipazione regionale a gettito dell'Iva, viene consentito alle Regioni di ridurre le aliquote dell'Irap, viene prevista la trasformazione di alcuni tributi esistenti in "tributi propri regionali". Quanto alle Province, viene fra l'altro prevista la compartecipazione provinciale all'Irpef e a tributi regionali e si demanda ad un regolamento governativo la disciplina di un'imposta di scopo modellata su quella comunale (già notevolmente aggravata dal decreto sul federalismo municipale, ma che nella versione provinciale sembrerebbe ulteriormente ampliata, facendosi riferimento a non meglio precisati "particolari scopi istituzionali" come ulteriore fondamento della stessa).

Il provvedimento (analogamente a quanto previsto per il Federalismo municipale - cfr. *Cn* n. 4, pag. 14) - prevede anche la seguente (art. 34, comma 2) norma: "In coerenza con quanto stabilito con il Documento di economia e finanza 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 e propone al Governo le eventuali misure correttive. Resta fermo quanto stabilito dagli articoli 5, comma 4, e 6, comma 9".

DALLE RIVISTE...

Ancora sulla modifica delle tabelle condominiali Pannelli fotovoltaici e problematiche condominiali Tramonto dell'Ici e nascita dell'Imu

Niente indicazioni comunali, niente sanzioni aree fabbricabili Cedolare secca e diritti Camera di commercio

Giustizia civile (n. 1/'11) pubblica un articolo di Nunzio Izzo sullo scioglimento del condominio ed uno di Francesco De Paola in tema di danni da ritardata restituzione di immobili locato dalla pubblica amministrazione. Sul numero successivo della stessa rivista nota a sentenza di Francesco Bottoni a proposito della modifica delle tabelle millesimali di condominio.

Ai lettori

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

Maurizio De Tilla tratta sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/'10) dell'installazione dell'ascensore in edificio condominiale.

L'argomento dell'imposta di soggiorno (Il caso di Roma capitale) è trattato da Giuseppe Scanu sul *Bollettino tributario* (n. 7/'11).

Sempre numerosi gli articoli da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/'11), rivista diretta dal Presidente confederale, che pubblica anche su questo numero il consueto articolo di aggiornamento in materia immobiliare. Renato Del Chicca tratta della rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore, Vincenzo Nasini delle problematiche condominiali in relazione all'installazione di pannelli fotovoltaici e Nino Scripelliti della conciliazione come alternativa alla giustizia civile.

"Diritto del costruttore all'integrazione del corrispettivo per la vendita di aree condominiali destinate a parcheggio": è il titolo della nota a sentenza che Francesco Sangermano pubblica su *Contratti* (n. 4/'11).

Su *il Corriere del Merito* (n. 5/'11) nota a sentenza di Marco Rizzuti sul tema "locazione di fatto e nullità di protezione" (il conduttore - ha sostenuto il Tribunale di Catanzaro - deve provare che è stato il locatore a pretendere l'instaurazione di un tale rapporto).

Si occupa di revisione delle tabelle millesimali in relazione al mutamento della destinazione d'uso, Luigi Salciarini su *Immobili & Proprietà* (n. 5/'11).

Approfondito articolo - su *Tributi locali e regionali*, n. 2/'11 - di Stefania Cianfrocca e Claudia Rotunno a proposito del tramonto dell'Ici e della contemporanea nascita dell'Imu.

"Senza le indicazioni comunali non è sanzionabile l'insufficiente dichiarazione Ici delle aree fabbricabili": articolo di Mario del Vaglio su *Dialoghi tributari* (n. 2/'11).

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 5/'11), nota a sentenza di Francesco Tallaro sul rito sommario e le controversie locative.

"Cedolare, ecco com'è": tabella sinottica della Confedilizia pubblicata su *Consulente immobiliare* (n. 883/'11). Sul numero precedente della stessa rivista "Compravendite e locazioni: nuove regole per la certificazione", articolo a cura dell'Ufficio legale della nostra organizzazione.

Su *Crocevia* (n. 4/'11), Antonella Menzione pubblica un articolo sul controllo del trasporto dei rifiuti.

Della segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e della sua applicabilità alla materia edilizia tratta Mario Viviani sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (nn. 11-12/'10).

Per finire, il *Corriere tributario* che nel suo n. 16/'11 tratta del rinvio dei contributi delle Camere di commercio all'esame della Corte UE (sono compatibili col diritto comunitario?) e nel suo numero 18 della cedolare secca (articolo del nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ordinanze illegittime: non si possono "ripescare" tramite regolamento

La Corte costituzionale ha cancellato il potere (meglio, lo strapotere) di ordinanza che era stato attribuito ai sindaci, i quali ne avevano fatto un uso alquanto variegato, in ispregio di legalità e diritti del singolo (cfr. Cn magg. '11). Alcune delle ordinanze colpite dalla sentenza potrebbero essere ritrascritte in regolamenti comunali? Allo stato attuale della legislazione, pare difficile.

Infatti, la Costituzione (art. 117, sesto comma) limita la potestà regolamentare degli enti locali (Comuni, Province e Città metropolitane) "alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite". Il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (d. lgs. 267/00) prevede poi, all'art. 7, che i regolamenti siano adottati da Comuni e Province "nelle materie di propria competenza". È palese che solo un cambiamento legislativo, che preveda nuove funzioni e nuove competenze per i Comuni, potrebbe consentire il "ripristino", tramite regolamenti, di ordinanze oggi illegittime.

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

6 Luglio 2011 - Mercoledì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

Cedolare secca Prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata relativa alla cedolare secca per l'anno 2011.

16 Luglio 2011 - Martedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione devono essere

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

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca devono essere registrati, comunicando anche l'opzione, presentando all'ufficio delle entrate il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dalla stipula ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati senza pagamento delle imposte di bollo e di registro. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, finché perdura l'opzione non deve essere versata l'imposta di registro.

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

La solitudine di un liberista

Un liberista sa che le nostre città non hanno bisogno di Expo, che scatenano un esercito di parassiti, se non di delinquenti, e distolgono per anni soldi ed energie da un molto più oscuro ma più importante lavoro di risanamento dei quartieri esistenti, che riempia i buchi delle strade, tolga i graffiti dai muri e la spazzatura dalle strade, e faccia funzionare scuole e ospedali. Non hanno bisogno di Gran premi di Formula 1 o di Olimpiadi, ma di aprire e gestire le piscine perché i giovani possano praticare lo sport. Non hanno bisogno di convegni inutili, di kermesse pseudo-culturali, di nuovi musei su argomenti sempre più improbabili, ma di far funzionare i musei che già esistono e che spesso sono un imbarazzo per il nostro Paese.

Per questo un liberista è stanco di una classe dirigente che sembra ispirata a un senso di affarismo ossessivo, nel migliore dei casi ingenuo e infantile, nel peggiore interessato e indifferente al bene pubblico. Una classe dirigente per cui sembra non esistere problema che non possa essere risolto con il cemento, con qualche annuncio a effetto, con qualche privatizzazione di facciata, con qualche grande evento, o con qualche cordata d'imprenditori ben connessi.

(da Roberto Perotti, *La solitudine di un liberista*, 24Ore, 24.5.11)

Generosità con soldi d'altri

Se i fondi sono raccolti tramite tassazione, le uscite non implicano generosità, dato che le risorse non appartengono a chi si appropria dei fondi. Inoltre, persino se la struttura della finanza pubblica democratica fosse pienamente accettata, le sovvenzioni finanziate con debiti che dovranno essere pagati dalle generazioni future sono una infrazione del dovere nei confronti dei membri di quelle generazioni, che non solo dovranno ripagare il debito, ma al tempo stesso non avranno alcuna voce in capitolo su come allocare ciò che avranno pagato al Tesoro.

Tibor R. Machan

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - LUGLIO 2011

11 Luglio 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi an-

nui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

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

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

Decreto sviluppo, le principali norme di interesse

(tra cui, denunce locazioni immobili storici, denunce di P.S. nelle compravendite, rinegoziazione mutui)

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, ed è quindi già in vigore, il d.l. n. 70 del 13.5.11 ("Seme-stre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia"), cosiddetto "decreto sviluppo".

Tra le norme di nostro interesse con immediati e concreti riflessi per i cittadini - rinviando alla conversione in legge del provvedimento per una trattazione più ampia delle disposizioni in esso contenute oltre che per eventuali modifiche in sede di conversione - si segnalano, in particolare:

- l'art. 4, c. 16, lett. d), che abolisce la denuncia che i proprietari di immobili vincolati dovevano fare alla Soprintendenza in occasione di ogni locazione di unità immobiliare (o, comunque, di trasferimento della detenzione) e il cui inadempimento era punito financo con la pena della reclusione (l'obbligo di denuncia del trasferimento della detenzione rimane per i soli beni culturali mobili)
- l'art. 5, c. 2, lett. a), che, riscrivendo l'art 20, d.p.r. 380/01 (Testo Unico per l'edilizia), introduce il silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire trascorso un periodo (base) di 90 giorni (o di 150 nei Comuni con più di 100mila abitanti o "per progetti particolarmente complessi") dalla presentazione della domanda da parte dell'interessato
- l'art. 5, c. 2, lettere b) e c), che, dopo aver chiarito (fornendo un'interpretazione autentica dell'art. 19, l. n. 241/90) che la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) sostituisce la Dia (denuncia di inizio attività) anche in edilizia (ma non la Super-dia, né "i nulla osta e le autorizzazioni" che devono comunque essere rilasciati in presenza di "vincoli ambientali, paesaggistici o culturali") riduce, proprio con riferimento alla Scia in materia edilizia, da 60 a 30 giorni il termine per l'esercizio del potere inibitorio da parte delle competenti amministrazioni (cfr. Cn ott.'10)
- l'art. 5, c. 4, che dispone che la "registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari" assorbe l'obbligo di denuncia all'autorità locale di Pubblica Sicurezza
- l'art. 5, c. 15, che proroga all'1.7.11 la decorrenza dell'aumento delle sanzioni per il mancato accatastamento degli immobili non accatastati (c.d. "case fantasma")
- l'art. 6, c. 2, lett. a), n. 6, che modifica il Codice della privacy prevedendo che i dati di coloro che non si iscrivono nel Registro pubblico delle opposizioni (cfr. Cn magg. '11) possono essere usati per l'invio di comunicazioni commerciali e di materiale pubblicitario (o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato)
- l'art. 7, c. 1, lett. q), che abolisce l'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle entrate della comunicazione di inizio lavori al fine di usufruire della detrazione Irpef del 36%, disponendo che sia sufficiente l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali dell'immobile interessato e degli altri dati necessari ai fini dei controlli
- l'art. 7, c. 1, lett. r), che - sempre ai fini della detrazione del 36% - elimina l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della manodopera
- l'art. 7, c. 2, lett. cc), che dispone che le norme che le aliquote agevolate di Iva e accise sul gas naturale per usi civili vadano applicate al singolo contratto di somministrazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari legate allo stesso
- l'art. 7, c. 2, lett. dd)-gg), che prevede la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data dell'1.7.11
- l'art. 8, c. 6, che prevede che fino al 31.12.12, ed a determinate condizioni, chi ha in essere un contratto di mutuo ipotecario a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto, ha diritto di ottenere dalla propria banca la rinegoziazione del mutuo a tasso annuo fisso (determinato secondo le norme previste nel decreto legge); le parti, concordemente, possono anche pattuire l'allungamento del piano di rimborso del mutuo; il mutuo da rinegoziare non deve avere un importo originario superiore a 150.000 euro e deve essere stato chiesto per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione
- l'art. 8, c. 8, che detta alcune regole per semplificare le operazioni di portabilità dei mutui
- l'art. 8, c. 9, che ridisegna il regime di tassazione dei fondi immobiliari

ATTESTATI

...e di oneri come la manutenzione ordinaria dell'appartamento. È opinione diffusa degli esperti del settore che l'introduzione della cedolare secca (fortemente voluta da Confedilizia) dovrebbe incidere sul trend del mercato residenziale che ha chiuso il 2010 con un risicato aumento delle compravendite: più 0,4%. «L'alleggerimento della tassazione sugli affitti incassati dal proprietario - spiega Luca Dondi, responsabile settore residenziale di Nomisma - dovrebbe incentivare i potenziali investitori a puntare maggiormente sul classico mattone».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

da la Repubblica, 8.4.11

IL SVILUPPISTI A COSTO ZERO
dopo l'incidente nella centrale giapponese di Fukushima. C'è anche una modifica non secondaria nel paragrafo sulla riforma fiscale. In ambienti di Confedilizia si esprime infatti soddisfazione per l'eliminazione dal Pnr del riferimento alla tassazione della proprietà, espressione nella quale - come la Confedilizia aveva fatto rilevare - si poteva dubitare che si volesse fare riferimento a una riforma fiscale in senso patrimoniale. Nel Def è confermata l'impostazione trentana di un progressivo spostamento - riga - diretta a quella in

da IL FOGLIO, 14.4.11

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

BELL'ITALIA

**Il treno si ferma
per far fare la pipì**

Giorgio Riccardi
Roma

SEGNALO un importante progresso di Trenitalia. Se vi scappava la pipì e sfortunatamente siete sul 2398 (da Napoli Centrale a Roma Termini) non preoccupatevi. Alla prima fermata, il treno (sì, proprio tutto il treno) aspetterà che voi l'abbiate fatta nei bagni della stazione, perché quelli del treno sono tutti inagibili, e poi si riparte felici. A me è successo il 17 maggio scorso. Ancora scosso da tanta generalizzata cortesia, ringrazio.

da la Repubblica, 20.5.11

Decreto sviluppo poco chiaro, lo dice il Comitato legislazione della Camera

La redazione dei testi dei decreti-legge, nonostante la presenza di numerose pubblicazioni che riportano regole e suggerimenti per la stesura dei testi normativi, lascia sempre a desiderare. Sarà dovuto al fatto che si tratta di provvedimenti urgenti e con carattere multisettoriale e composito. Fatto sta che molteplici sono i richiami alla maggior chiarezza.

Un aiuto al legislatore proviene dal regolamento della Camera dei deputati che, all'articolo 96-bis, prevede che i disegni di legge di conversione dei decreti-legge siano assegnati, oltre che, in sede referente, alle Commissioni competenti, anche al "Comitato per la legislazione", che esprime il parere sulla qualità dei testi, con riguardo alla loro omogeneità, alla semplicità, chiarezza e proprietà della loro formulazione, nonché all'efficacia di essi per la semplificazione e il riordinamento della legislazione vigente.

Per quanto riguarda il cosiddetto "decreto sviluppo", il relatore del predetto Comitato ha fatto presente che la complessità e le modalità redazionali del provvedimento, le numerose lacune rilevabili sul piano della chiarezza e della proprietà del linguaggio nonché la struttura stessa del testo, che contraddicono i parametri qualitativi cui il lavoro del Comitato per la legislazione si ispira, hanno fatto ritenere opportuno corredare il parere dettagliato sulle singole disposizioni normative con due specifiche raccomandazioni sotto il profilo della chiarezza e della proprietà della formulazione.

Con la prima, si invita il legislatore, negli atti aventi forza di legge, di assicurare agli stessi una struttura agile, limitando la lunghezza dei singoli articoli e assicurando che i commi e le lettere, i numeri e i capoversi di cui si compongono siano di facile individuazione. Con la seconda, il Comitato chiede che il legislatore abbia altresì cura di formulare i precetti normativi utilizzando una terminologia chiara e precisa ed evitando di avvalersi di uno stile colloquiale, che poco si addice ad un testo normativo, per ovviare a tutte le criticità emerse.

CARTOLINA CONFEDILIZIA PER L'UNITÀ NAZIONALE

150 anni
dall'UnitàLa proprietà edilizia
per l'Unità nazionale

Nel 1864 furono per la prima volta tassati autonomamente i fabbricati. La proprietà edilizia diede un gettito rilevante, dai 39 milioni di lire nel 1866 agli oltre 50 nel 1872, anno in cui si aggiungono 39 milioni di addizionali comunali e provinciali. Il gettito fu decisivo per il pareggio del bilancio dello Stato.

Confedilizia
Via Borgognona, 47 - 00187 Roma - www.confedilizia.it

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Consorzi di bonifica
e obblighi contributivi

L'obbligo di contribuire alle opere eseguite da un consorzio di bonifica e, quindi, l'assoggettamento al potere impositivo di quest'ultimo, postula, ai sensi dell'articolo 10 del r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, la proprietà di un immobile che sia incluso nel perimetro consortile e che tragga vantaggio, cioè un incremento di valore, da quelle opere; detto vantaggio, peraltro, deve essere diretto e specifico, conseguito o conseguibile dal singolo fondo a causa della bonifica, cioè idoneo a tradursi in una qualità del fondo, non essendo sufficiente un beneficio relativo al complessivo territorio e meramente derivante solo per riflesso dall'inclusione in esso del bene.

Non è quindi sufficiente qualsiasi tipo di vantaggio, ma è necessario che si tratti di un vantaggio di tipo fondiario, cioè strettamente incidente sull'immobile soggetto a contribuzione, e derivante dalla bonifica e non dalla pura e semplice inclusione del bene nel relativo comprensorio, pur potendo essere potenziale o futuro.

Il beneficio non può essere generico, perché non attiene al territorio nel suo complesso, ma al bene specifico di cui si tratta: sarebbe altrimenti perduta l'inerenza al fondo beneficiario, la quale è invece assicurata dal carattere particolare (anche se ripetuto per una pluralità di fondi) del vantaggio stesso. Non rileva quindi il beneficio complessivo che deriva dall'esecuzione di tutte le opere di bonifica, destinate a fini di interesse generale; non rileva il miglioramento complessivo dell'igiene e della salubrità dell'aria; occorre un incremento di valore dell'immobile soggetto a contributo, in rapporto causale con le opere di bonifica (e con la loro manutenzione).

Lo ha detto la Cassazione-sezione tributaria nella sentenza 21.1.2011 n. 1386 (Pres. Adamo, rel. Persico).

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 28.05.11

Lampade a Led, hanno effetti negativi per la salute?

Il ministro della salute, Fazio, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare presentata dai senatori Poretti e Perduca (Pd) in merito agli effetti negativi che possono avere i sistemi di illuminazione a diodi luminosi (le lampade a Led, dove Led sta per "Light-emitting diodes", diodi ad emissione di luce), ha dichiarato che la problematica specifica di questo tipo di lampade è stata esaminata da un gruppo di lavoro riunito dall'agenzia francese Anses (Agenzia nazionale per la sicurezza sanitaria dell'alimentazione, dell'ambiente e del lavoro), che ha pubblicato un rapporto sull'argomento "Effets sanitaires des systèmes d'éclairage utilisant des diodes électroluminescentes".

Il dicastero italiano - ha sottolineato il ministro - ritiene rilevante la questione emergente legata alla diffusione di questo tipo di lampade, in relazione ai possibili rischi per la salute e la sicurezza delle persone e, pertanto, intende promuovere un approfondimento tecnico-regolamentare affinché in Italia vengano applicate raccomandazioni, analoghe a quelle contenute nel rapporto dell'Anses. Tra queste si segnalano: a) limitare la possibilità di mettere sul mercato lampade a Led ad uso domestico, o comunque accessibili alla popolazione generale, ai Led appartenenti ai gruppi di rischio 0 e 1, limitando l'utilizzo di Led appartenenti ai gruppi di rischio superiori agli usi professionali; b) prevedere, da parte dei fabbricanti, l'ideazione di sistemi che non permettano la visione diretta del fascio luminoso emesso dai Led, al fine di evitare i rischi connessi all'abbagliamento; c) proteggere in modo specifico i bambini e le altre categorie particolarmente sensibili al rischio, per esempio vietando l'utilizzo di sorgenti di luce emittenti una forte componente blu (per esempio la lampade a "luce fredda") nei luoghi frequentati dai bambini o nei giocattoli; d) definire mezzi di protezione adeguati per i lavoratori particolarmente esposti; e) prevedere un'etichettatura relativa alle caratteristiche dei Led, in particolare il gruppo di rischio, anche ai fini dell'informazione per i consumatori; f) nel caso di gruppo di rischio superiore a 0, valutare una distanza di sicurezza oltre la quale non è presente un rischio fotobiologico, e notificarla in maniera leggibile ai consumatori.

Spontaneità

L'inclinazione ad aiutare il prossimo, a essere benevolenti, deve essere coltivata di propria iniziativa e non comparire incidentalmente, come fosse una caratteristica di famiglia ereditata o un costume in uso nella comunità in cui si è cresciuti.

Tibor R. Machan

Unione europea, al via il Registro lobbisti

Il Parlamento Europeo ha approvato la "relazione sulla trasparenza" dei lobbisti, nella quale è previsto che tutti gli operatori impegnati in merito alle politiche dell'Unione europea dovranno essere iscritti al *Lobbyist Register* (Registro nel quale la Confedilizia è già presente). In questo modo sia i parlamentari sia i membri della Commissione sapranno con certezza chi sono gli interlocutori che propongono modifiche alla normativa esistente o illustrano l'impatto della legislazione europea sui diversi settori.

La bussola della casa

zona	NOVARA		VITERBO		SALERNO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.700	2.220	1.200	1.930	2.000	4.390
semicentro	1.290	2.000	1.000	1.480	1.600	2.690
periferia	960	1.230	790	1.700	1.200	1.870
	REGGIO EMILIA		TERAMO		MESSINA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.200	3.150	1.000	2.530	1.600	2.960
semicentro	1.100	2.300	900	1.700	1.300	2.200
periferia	990	2.060	700	1.400	790	1.500

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

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

Annuario del contribuente 2011

Sul sito Internet della Confedilizia è consultabile la nuova edizione dell'Annuario del contribuente dell'Agenzia delle entrate, giunto alla sua decima edizione.

Questa nuova edizione dell'Annuario focalizza l'attenzione su due temi principali: le recenti novità tributarie e le informazioni utili alla presentazione delle dichiarazioni dei redditi (modello 730 e modello Unico Persone fisiche). L'appuntamento con gli altri argomenti di interesse generale (tra cui, versamenti e rimborsi, servizi telematici, ravvedimento, comunicazioni, tassazione degli immobili, contenzioso e strumenti per evitarlo) è con il secondo volume della pubblicazione, che sarà realizzato nel secondo semestre del 2011.

Dopo le consuete informazioni generali relative alle scadenze fiscali dei primi sei mesi dell'anno e le indicazioni su come usufruire dei servizi dell'Agenzia o avvalersi dell'assistenza del Garante dei contribuenti, l'Annuario si sofferma a descrivere le novità tributarie che hanno caratterizzato l'ultimo anno, fra le quali la nuova imposta sostitutiva sui canoni di locazione (cedolare secca).

BELL'ITALIA

Affittopoli

Roma. "Case a 150 euro al mese ai dipendenti della Provincia". E da "sessant'anni locazioni che passano di padre in figlio". (Il Messaggero 11.5.'11)

"Solo lo spazzacamino ha ancora un futuro"

"Gli ombrellai sono otto, gli arrotini sono crollati del 24% e le ricamatrici le trovi solo al Sud. A fare i mestieri di una volta sono rimasti soltanto in 30mila. Ma nonostante la globalizzazione cresce a sorpresa un solo lavoro. Il più fumoso. (il Giornale 10.5.'11)

I costi della politica

Nei primi tre anni di questa legislatura per approvare ogni singola legge "ci sono volute 62 ore di attività con un costo medio di 20 milioni". (Il Sole 24Ore 16.5.'11)

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

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

IL PUNTO SU...

L'indennità di avviamento e la prova

La legge numero 392 del 1978 (c.d. dell'equo canone) prevede che all'inquilino di un immobile destinato a uso diverso dall'abitativo debba essere corrisposta dal locatore, nel caso di cessazione della locazione che non sia riconducibile a iniziativa del conduttore o a un suo inadempimento, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nella misura di 18 mensilità dell'ultimo canone pagato. Condizione perché l'indennità sia dovuta al conduttore è che l'uso dell'immobile comporti la sua frequentazione da parte della clientela. Spesso accade che - nel caso in cui il contratto di locazione non preveda con chiarezza quale sia esattamente l'uso che dell'immobile debba essere fatto - sia incerta la sussistenza o meno del diritto del conduttore a percepire l'indennità. In materia è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza numero 10615 del 30 aprile 2010 che ha affermato che «in tema di locazione di immobili urbani adibiti a uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che, in seguito alla cessazione del rapporto, chieda il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha l'onere di provare che l'immobile era utilizzato per il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, se questa circostanza derivi dalla stessa destinazione contrattuale dell'immobile (nella specie, ristorante e locanda), gravando sul locatore che eccede la diversa destinazione effettiva l'onere - afferma la Corte - di provare tale fatto impeditivo della pretesa del conduttore». Ove invece la destinazione contrattuale non preveda in modo chiaro il contatto diretto con il pubblico, ma invece, nel quadro dell'attività del conduttore o anche della stessa destinazione prevista dalle parti, l'uso dell'immobile possa in concreto implicare o non implicare quei contatti, è a carico del conduttore l'onere di provare che l'immobile sia stato effettivamente adibito ad attività comportante quei contatti.

Paolo Scalettaris



ABBIAMO OTTENUTO LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Vieni in Confedilizia, faremo due conti



Quando serve, c'è

Associazioni territoriali aderenti: www.confedilizia.it
tel.: 06.679.34.89 (r.a.) - email: roma@confedilizia.it

SEGNALAZIONI

Tra Stato e mercato, a cura di Francesco Pulitini con Ennio Bilancini e Giuseppe Lauricella, Ibl ed., pp. 624

Ampla antologia di riflessioni su libertà, impresa e politica nella storia del pensiero economico, partendo da John Locke e attraversando nomi essenziali del mondo liberale e libertario.

Arthur Conan Doyle, *La scelta del fantasma e altri racconti*, a cura di Riccardo Reim, Avagliano ed., pp. 224

Non c'è solo Sherlock Holmes nella vastissima produzione di Conan Doyle: qui sono pubblicati alcuni racconti, stesi con indubbia capacità e precisa scrittura, fra apparizioni, spiritismo, visioni, crimini misteriosi.

Angela Pellicciari, *L'altro Risorgimento*, Ares ed., pp. 288

Una lettura del Risorgimento come lotta della massoneria e di altre forze anticattoliche per sconfiggere la Chiesa cattolica: dall'età napoleonica all'Unità quasi ogni evento è interpretato come un tassello di tale guerra.

Arnold Kling, Nick Schulz, *Economia 2.0*, pref. di Antonio Pilati, Ibl ed., pp. 332

Per vincere le crisi economiche occorre il mercato, non l'intervento pubblico, perché è il mercato che favorisce l'innovazione e quindi genera la crescita.

Roberto Fiorini, *I Sighicelli*, Guiglia ed., pp. 104 con ill.

Cinque generazioni di musicisti dalla Modena ducale ai giorni nostri, quando alcune esponenti dell'insigne famiglia si esprimono pure nelle arti figurative.

Christian Cochini, *Origini apostoliche del celibato sacerdotale*, Nova Millennium Romae ed., pp. 504

Accurata, profonda, documentata ricerca sui testi dei primi secoli di storia del cristianesimo, per ricostruire il percorso del celibato ecclesiastico quale praticato in età apostolica ed entrato poi nelle leggi della Chiesa.

CONFEDILIZIA
ON LINE

IL SITO
CONTIENE
UNA PARTE
RISERVATA
AI SOCI

Password personali
richiedibili alle
Associazioni territoriali

SU INTERNET
www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il senatore Menardi (PdL) è il primo firmatario di un disegno di legge con il quale si intendono introdurre disposizioni in materia di rigenerazione urbana per favorire la capacità abitativa e l'incremento di aree verdi.

Disposizioni concernenti la riduzione delle aliquote di accisa sui prodotti energetici usati come carburanti ovvero come combustibili per il riscaldamento per usi civili, sono il tema di una proposta di legge del deputato Borghesi (Idv).

Dal deputato Bianconi (PdL) proviene una proposta di legge con la quale si intendono apportare modifiche agli articoli 3, 9, 17, 18 e 19 della Costituzione, in materia di principio di eguaglianza sostanziale, di tutela e promozione del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale, di libertà di riunione, di associazione e di religione.

Con una proposta di legge, alcuni deputati del Gruppo parlamentare del PdL, primo firmatario Cristaldi, suggeriscono l'introduzione di norme per l'individuazione di aree da destinare agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

La modifica all'art. 15 del testo unico delle imposte sui redditi, in materia di detraibilità delle spese per l'installazione di dissipatori domestici per lo smaltimento dei rifiuti, è contenuta in una proposta di legge del deputato Nastri (PdL).

Il deputato Borghesi (Idv) ha rivolto un'interrogazione al Ministro dell'interno per chiedere un intervento del Governo affinché le comunicazioni Ici, riguardanti i cittadini iscritti all'Aire (Anagrafe degli italiani residenti all'estero), siano inviate per tempo all'indirizzo della residenza estera e che i pagamenti possano essere effettuati mediante bonifico bancario, per impedire che i predetti cittadini possano essere oggetto di sanzioni e del pagamento di interessi di mora.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro del lavoro, al Ministro delle infrastrutture, al Ministro dell'interno e al Ministro per le pari opportunità, il deputato Biasotti (PdL), considerato che la legge n. 104/92 stabilisce che tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati, aperti al pubblico, debbano essere concepite e realizzate senza la presenza di barriere architettoniche, chiede di sapere se e quali iniziative il Governo intenda adottare per garantire la piena e corretta applicazione della citata legge.

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 marzo	2010	- marzo	2011	2,5 %	1,875 %	
Variazione aprile	2010	- aprile	2011	2,6 %	1,950 %	

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.

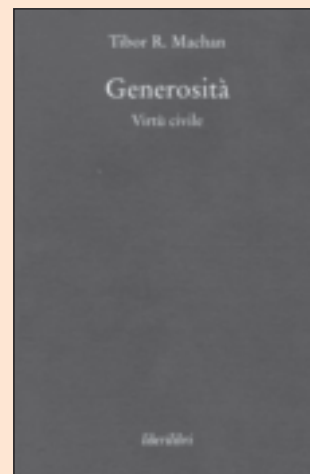
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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				Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione novembre	2009	- novembre	2010	1,9 %	
Variazione dicembre	2009	- dicembre	2010	2,1 %	
Variazione gennaio	2010	- gennaio	2011	1,9 %	
Variazione marzo	2010	- marzo	2011	2,5 %	
Variazione aprile	2010	- aprile	2011	2,9 %	

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Generosità - Virtù civile* di Tibor R. Machan, ed. Ibl ed.

Libertà di essere generosi

Le virtù morali come la generosità, il coraggio e la prudenza devono essere praticate volontariamente: non si può obbligare qualcuno a esercitarle. Esse sono vincolanti nella misura in cui si sceglie di vivere una vita compiuta, non perché tralasciare di adempierle equivalga a violare lo spazio morale di un'altra persona o la sua sfera di giurisdizione.

Tibor R. Machan

CONFEDILIZIA
notizie

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

Anno 21
Numero 6

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 6 giugno 2011

Il numero di maggio 2011
è stato postalizzato il 25.05.2011