Anno 21 - luglio 2011 - n. 7 Spedizione a.p. art. 1, comma 2, L. n. 46/'04 - DCB Roma

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

- PUBBLICAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE SULLA CEDOLARE (pag. **3**)
- Le trenta province più vicine alla Confedilizia (**3**)
- In vigore il "Codice del turismo" (**7**)
- Approvato il "Decreto sviluppo" (**8-9**)
- Federalismo provinciale, nuova imposta di scopo (**9**)
- Sindaci spreconi, ineleggibilità a vita (**9**)
- Bonifica e rendita (**11**)
- Estate 2011, i servizi della Confedilizia (**13**)
- Affitti in nero, e nero... industriale (**13**)
- Delibere Ici (e altro) entro il 31 agosto (**14**)
- In ferie con gli animali, ecco dove si può (**14**)
- È l'attuario la professione più ricercata (**14**)
- Seconde case in Francia, nuova tassa per i forestieri (**15**)

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* – come al solito – non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

Ritorna il partito della patrimoniale

Riecco l'idea di tassare le rendite. Tra eufemismi e falsi pudori da Amato a Tosi, da Casini all'Unità, dai sindacati ai banchieri, piace la tassa che non funzionò nemmeno nel '92, poi venne la stangata

Il titolo de IL FOGLIO (29.6.2011) è eloquente. Nonostante ogni dichiarazione del Governo contraria alla patrimoniale, i sostenitori di questa imposta non demordono. La chiamano in tanti modi, per confondere le acque (dando però – così comportandosi – anche un'indiscutibile prova di debolezza), ma sempre una patrimoniale sarebbe. E gli immobili – anche solo per equità – proprio non ne hanno bisogno.

Contro questa via breve alla soluzione del problema del debito pubblico, ci siamo schierati a viso aperto, continueremo a combattere.

Il (vero) risanamento dei conti dello Stato si ottiene in un modo solo, affamando "la bestia" della spesa pubblica, come si dice negli Stati Uniti.

La manovra economica da ultimo varata dal Governo va in questa direzione, sibbene ancora in termini insufficienti. Ma è un segnale importante perché attacca coraggiosamente, e in modo consistente, il più importante (e deleterio) centro di spesa e – soprattutto – di spreco, quello dei grandi enti locali. Era ora che si facesse un provvedimento non interamente contrattato con questi enti, come è stato invece per il federalismo, dal quale essi hanno ottenuto tutto e di più, come proprio nei giorni scorsi si è dimostrato con gli aumenti (o le nuove istituzioni) dell'addizionale Irpef. Le minacciate ricadute – d'altra parte – sulla diminuzione del livello dei servizi pubblici (di cui puntualmente s'è parlato e si parlerà, come noto refrain recitato in coro ad ogni occasione, senza alcuna fantasia) non devono essere prese in considerazione: con amministratori locali responsabili, sono a rischio - al massimo - lavori, iniziative e interventi pubblici inutili (o, almeno, non indispensabili) se non clientelari, altro che i servizi essenziali.

C'è da sperare una cosa sola: che il Governo riesca a tenere fermi i propri propositi, nonostante gli attacchi concentrici ai quali sarà esposto da destra e da sinistra, per il semplice motivo che di enti locali ce ne sono di ogni colore politico.

c.s.f.

Il Presidente confederale all'assemblea della FIAIP

Il Presidente confederale ha incontrato alla Camera dei deputati, unitamente al Segretario generale, l'on. Vincenzo Gibiino, responsabile del Dipartimento casa e politiche abitative del Pdl, che era accompagnato dall'on. Foti. È poi intervenuto, al Quirinale, alla cerimonia di consegna – da parte del Presidente della Repubblica – dei Premi per l'innovazione e, alla Sala della Lupa della Camera dei deputati, al Convegno sulla figura di Igino Giordani, aperto da un'introduzione del Presidente Fini. Sforza Fogliani, sempre a Roma, ha quindi preso parte all'assemblea della Banca d'Italia, al Consiglio dell'ABI-Associazione bancaria italiana, alla presentazione – a Palazzo Montecitorio – della Relazione annuale del Garante per la protezione dei dati personali e – alla Sala del Tempio Adriano – del VI Rapporto sull'economia italiana, presieduto dall'on. Mario Baldassari, del Centro studi di "Economia Reale". È pure intervenuto all'Assemblea congressuale dell'AGCI-Associazione generale Cooperative italiane, alla presentazione del libro di Luigi Mazzella "La verità dietro l'angolo", al Convegno della LUISS "Secondo Polo turistico: verso il traguardo", al Convegno Confindustria "Effetti della crisi, le strategie di sviluppo delle imprese italiane", al Convegno Igi sul Decreto legge n. 70/'11, al Seminario informativo Fin.Coopra su "Ripresa economica e Basilea 3", al Convegno di "Italiafutura" sul tema "Cultura, orgoglio italiano", agli Stati generali di Assoconsult.

A Riccione il Presidente confederale ha preso parte all'Assemblea di metà mandato della Fiaip (in particolare, intervenendo ad una tavola rotonda sui problemi dell'immobiliare mentre il Segretario generale ha partecipato ad un'altra tavola rotonda, sulla professione degli agenti immobiliari). A Trieste il Presidente ha chiuso i lavori del Convegno svoltosi, sotto la presidenza del Presidente della locale Associazione territoriale avv. Cogno, nella stessa storica sala della Prefettura nella quale nel 1898 venne consegnato all'Associazione della proprietà edilizia l'attestato di formale riconoscimento da parte dell'imperial-regio Luogotenente rappresentante il Governo austriaco. Sforza Fogliani ha poi aperto, a Parma, i lavori del Convegno Gesticond sul tema "Riforma del condominio: un progetto per snellire o per aggravare il contenzioso?" diretti dal Presidente Russello e dall'avv. Barigazzi della locale Gesticond nonchè dal Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia avv. Nasini.

Il Segretario generale ha rappresentato l'Organizzazione all'Assemblea annuale della Confcommercio ed al Convegno dell'Associazione territoriale di Genova sui problemi della fiscalità immobiliare.

All'audizione parlamentare sui problemi del fotovoltaico, la Confedilizia è stata rappresentata dall'avv. Bosso, unitamente all'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale.

Guardiamoci dai liberali…

Per circa trent'anni l'art. 27 della legge n. 392/'78 ha previsto che la durata minima di nove anni per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo si applicasse esclusivamente in caso di immobili adibiti ad attività alberghiere.

Nel 2007 la norma sulla durata minima di nove anni (più nove di rinnovo, salvo specifici motivi) ha visto una prima estensione agli immobili adibiti all'esercizio di attività teatrali (estensione prevista, come si ricorderà, anche per i contratti in corso e al solo fine di determinare l'allungamento del contratto riguardante uno specifico teatro di Milano…).

Ora, con il Codice del turismo – emanato da un Governo che si proclama liberale – è stata disposta una nuova estensione, questa volta agli immobili adibiti a "case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili".

Ma non si è ancora contenti. All'esame della Camera dei deputati vi è infatti una proposta di legge a firma dell'on. Aprea – esponente della maggioranza di Governo (PdL) – che prevede l'applicazione della durata minima di nove anni anche agli immobili adibiti ad attività cinematografiche.

Di questo passo (liberale?) a quali attività di applicherà – fra un po' – la durata ordinaria (6+6)?

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

Manovra e riforma fiscale

Al momento di andare in macchina, non sono ancora disponibili i testi ufficiali della manovra economica e della delega fiscale, entrambe approvate dal Consiglio dei ministri e destinate all'esame parlamentare.

Ne daremo conto su *Confedilizia notizie* allorché la manovra sarà convertita e la legge delega sarà ufficialmente nota.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Avviso di rettifica ed errata corrige

Spesso la Gazzetta Ufficiale riporta le espressioni "avviso di rettifica" ed "errata corrige". Che differenza c'è tra queste due locuzioni? La risposta è che l'avviso di rettifica "dà notizia dell'avvenuta correzione di errori materiali contenuti nell'originale o nella copia del provvedimento inviato per la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale"; l'errata-corrige "rimedia, invece, ad errori verificatisi nella stampa del provvedimento nella Gazzetta Ufficiale".

Stato, mai fidarsi?

Il D.Lgs. n. 213/'98, nel recare disposizioni per l'introduzione dell'euro, impose la dematerializzazione degli strumenti finanziari.

Fino a quando sono esistite le cedole azionarie, le famiglie erano libere di scegliere se depositare i titoli in banca o custodirli in casa. Con la dematerializzazione, questa possibilità è venuta meno e si sono creati "dossier" bancari.

Ora, cosa ha fatto lo Stato? Con la manovra finanziaria d'estate, ha aumentato – a dismisura – l'imposta di bollo sulle comunicazioni (obbligatorie) delle banche relative al deposito dei titoli…

Ma allora, è proprio vero che dello Stato non ci si può mai fidare? Prima o dopo, ti tassa… E' successo, addirittura, per i contributi agricoli: che sono serviti a redigere l'elenco dei beneficiari, prontamente passato dall'ente erogatore di tali contributi all'Agenzia del territorio al fine di ogni controllo sull'inquadramento catastale (in aumento per il Fisco, ovviamente) dei terreni interessati.

Draghi nominato al vertice BCE

Il Governatore della Banca d'Italia Mario Draghi è stato nominato al vertice della Banca centrale auropea.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione, per un incarico che onora l'Italia intera.

RINA, 150 anni

Il RINA (acronimo di Registro Italiano Navale) ha festeggiato a Roma il suo primo secolo e mezzo di vita. Nacque infatti nel 1861, insieme al Registro: la flotta tricolore era ancora a vela e l'attività di certificazione e assicurazione agli esordi. Oggi il RINA è un gruppo che fa capo a una Fondazione – appunto il Registro Navale Italiano – e che si è smarcato dall'abbraccio totalizzante del mare. "Coltiviamo sempre di più – ha detto il suo ad Igo Salerno – nuove aree di business".

Il RINA, com'è noto, è partner della Confedilizia nell'attività di certificazione degli immobili.

GRECIA IN DEFAULT E DIMAGRIMENTO

Per la situazione della Grecia, rimandiamo a quanto pubblicato su *Cn* giugno 2010 (580 professioni "usuranti" – tra le altre, quelle di parrucchieri e suonatori di flauto, i cui appartenenti vanno in pensione a 50 (le donne) e 55 anni; 40mila "zitelle d'oro" – tutte figlie di impiegati pubblici – che hanno diritto di avere dallo Stato 1.000 euro al mese fin che non si sposano, e così via). Aggiungiamo questo dato: 11 milioni di abitanti, 4 milioni di lavoratori, 750mila impiegati pubblici.

La cura non può essere... monetaria (europea o no). La cura è il dimagrimento dello Stato.

QUOTAZIONI PRIMAVERA 2011

Consulente Immobiliare (n. 885) pubblica, come di consueto, le quotazioni (compravendite e locazioni), riferite – questa volta – alla "primavera 2011". Si riferiscono a tutti i capoluoghi di provincia e a 1200 comuni non capoluogo di provincia.

L'esaustivo quadro di cui s'è detto si completa con le previsioni di mercato.

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

PUBBLICAZIONE DEL SEGRETARIO GENERALE SULLA CEDOLARE SECCA E SULLA NUOVA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

LA PREFAZIONE DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

La "cedolare secca" sui canoni di locazione abitativi – che questo volume illustra nelle sue più varie implicazioni, offrendo un pratico strumento, utile a tutti gli operatori del settore e, ovviamente, ai proprietari immobiliari – è arrivata col federalismo fiscale. Ha recato con sé qualche sbavatura, che ne condizionerà l'applicazione, ma ha avuto un grande pregio: il trattamento tributario dell'investimento in immobili non è più appieno discriminato, come prima avveniva.

Si è realizzata, insomma, un' operazione di equità, che potrà ridare redditività alla locazione (finora azzerata dalla fiscalità erariale e, soprattutto, locale) e, quindi, determinare conseguenze virtuose in termini – fra l'altro – di ampliamento dell'offerta di unità immobiliari da locare, di mobilità di lavoratori e studenti sul territorio, di minor pressione sul mercato della compravendita. Pure i lavori edilizi potranno rimettersi in moto, per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non atti ad essere abitati: tali operazioni erano in perdita, nelle pregresse condizioni di tassazione.

La cedolare sugli "affitti" (che il provvedimento istitutivo definisce – appunto – "sugli affitti", e anche "secca" nonostante abbia perso, nel cammino legislativo, alcune caratteristiche di quella "flat tax" di cui scrisse in termini precisi il grande economista Milton Friedman, ancora negli anni Sessanta del secolo scorso) è, dunque, anche una misura sociale, perché rilancia le locazioni, cioè lo strumento sul quale s'incentra un'autentica politica abitativa a favore dei più deboli.

Per tutti questi motivi, la Confedilizia ha fortemente voluto la cedolare. E a risultato raggiunto, è fiera che a presentarla oggi al grande pubblico degli addetti ai lavori e dei competenti in genere (insieme alle altre imposte immobiliari portate dal federalismo, e non altrettanto apprezzabili) sia una pubblicazione dovuta all'impegno, ma soprattutto alle capacità e alla preparazione, del proprio Segretario generale avv. Giorgio Spaziani Testa.

Un onore per noi, ma anche un impegno. L'impegno a batterci perché la "tassa piatta" eserciti effetti espansivi e possa in futuro interessare l'intero settore immobiliare (obiettivo che non è riuscito alla Confedilizia, in questo primo momento attuativo dell'imposta, di conseguire) e possa costituire, anche, un punto di riferimento per la riforma dell'intero nostro sistema tributario.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Roma, 30 giugno 2011

L'INDICE DELLA PUBBLICAZIONE

1. La fiscalità immobiliare prima del federalismo
1.1. I tributi sugli immobili
1.2. Il regime ordinario di tassazione delle locazioni
1.2.1. L'Irpef
1.2.2. Le addizionali all'Irpef
1.2.3. Contratti agevolati e per studenti universitari
1.2.4. L'imposta di registro
1.2.5. L'imposta di bollo
1.2.6. Il ruolo dell'Ici

2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale municipale
2.1. La fiscalità immobiliare nel federalismo municipale
2.1.1. I riflessi sulla pressione fiscale
2.2. La svolta (a metà) della cedolare

La copertina della pubblicazione

2.3. La *flat tax*
2.3.1. L'ascesa della *flat tax* nell'Est post-comunista e la cattiva fama nell'Ovest welfarista
2.3.2. Una riflessione finale
2.4. Che cos'è la cedolare e quali tributi sostituisce
2.5. Obblighi di comunicazione assorbiti
2.6. Requisiti soggettivi
2.7. Ambito oggettivo di applicazione
2.8. Base imponibile
2.8.1. Indennità di occupazione
2.9. Aliquote
2.9.1. Modelli di contratto
2.10. Canoni non percepiti
2.11. Sospensione dell'aggiornamento del canone
2.11.1. Concetto di aggiornamento
2.11.2. Fattispecie escluse
2.11.3. Concetto di sospensione e conseguenze pratiche
2.11.4. Sospensione dell'aggiornamento e comproprietà
2.12. La comunicazione al conduttore
2.12.1. Regime ordinario
2.12.2. Regime transitorio
2.13. Momento e modalità di esercizio dell'opzione
2.13.1. Regime ordinario
2.13.2. Regime transitorio
2.13.3. Differimento termini 2011
2.14. Modalità di registrazione dei contratti ed esercizio dell'opzione
2.14.1. Il modello Siria
2.14.2. Il nuovo modello 69
2.15. Durata dell'opzione
2.16. Contitolarità di diritti di proprietà e di diritti reali di godimento
2.17. Contratti aventi ad oggetto immobili soggetti e immobili non soggetti alla cedolare
2.18. La valutazione di convenienza della cedolare
2.18.1. La necessità di valutare i singoli casi
2.18.2. Cedolare e determinazione del reddito complessivo
2.18.3. I canoni dei contratti agevolati
2.18.4. L'incidenza del mancato aggiornamento
2.18.5. Le deduzioni
2.18.6. Le detrazioni
2.18.7. Variabilità della base imponibile
2.18.8. Simulazioni di risparmio fiscale
2.19. Versamenti
2.19.1. Regime ordinario
2.19.2. Regime transitorio
2.20. Inasprimento delle sanzioni amministrative
2.20.1. Sanzioni imposta di registro
2.20.2. Sanzioni imposte sui redditi
2.21. Le nuove sanzioni "civilistiche"
2.21.1. La norma sulla nullità dei contratti di locazione non registrati
2.21.2. Alcune incongruenze di fondo
2.21.3. L'applicazione concreta delle nuove sanzioni

3. L'imposta municipale propria
3.1. Dall'ipotesi della *service tax* alla rivisitazione dell'Ici
3.2. Rapporti tra Imu e Ici
3.2.1. L'attuale potere regolamentare dei Comuni
3.3. Una nuova imposizione patrimoniale
3.4. Imposte sostituite
3.5. Presupposto
3.6. Trattamento dell'abitazione principale
3.7. Soggetti passivi e immobili oggetto dell'imposta
3.7.1. La questione delle aree fabbricabili
3.7.2. La vicenda dei fabbricati rurali
3.8. Base imponibile
3.8.1. Fabbricati iscritti in Catasto
3.8.2. Fabbricati del Gruppo D
3.8.3. Aree fabbricabili
3.8.4. Terreni agricoli
3.8.5. Immobili di interesse storico-artistico

segue in ultima

Le 30 province più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente rapporto iscritti/popolazione

Roma, 14.06.2011

N. posiz.	Provincia
1	Piacenza
2	Parma
3	La Spezia
4	Genova
5	Bolzano
6	Belluno
7	Trieste
8	Forlì-Cesena
9	Savona
10	Grosseto
11	Rimini
12	Bologna
13	Milano
14	Udine
15	Firenze
16	Imperia
17	Lodi
18	Pisa
19	Arezzo
20	Novara
21	Bergamo
22	Asti
23	Rovigo
24	Como
25	Modena
26	Sassari
27	Alessandria
28	Gorizia
29	Varese
30	Verbania

APPUNTAMENTI

A Londra l'annuale Epra conference

Nell'edizione 2011 dell'Epra conference – organizzata per l'1 e 2 settembre 2011 dall'organizzazione europea delle società immobiliari pubbliche – vi sarà un approfondimento degli investimenti immobiliari del mercato tedesco, il cuore economico del vecchio continente che, nonostante la crisi, continua ad essere dinamico ed evoluto.

Per maggiori dettagli: www.epra.com/event_details.jsp?document_id=5807.

Gri Europe summit

A Parigi, il 7 e l'8 settembre 2011, si svolgerà l'appuntamento annuale ideato dal Global real estate institute (Gri). Obiettivo della manifestazione è stimolare il confronto tra gli operatori del settore attraverso varie tipologie di incontri: discussioni in gruppi ristretti o incontri *one on one*.

Per info: www.globalrealestate.org/mygri/Summit/2011/aboutsummit.aspx

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Documenti validi per circolare in area Shengen per il personale domestico

Al fine di informare le famiglie, che hanno alle proprie dipendenze "lavoratrici domestiche extracomunitarie", sulla libera circolazione del proprio personale negli Stati europei della cosiddetta "area Shengen", si indicano di seguito i documenti validi richiesti per uscire dal nostro Paese insieme al passaporto.

La lista dei documenti è composta dai permessi e carte di soggiorno concessi a vario titolo da uno degli Stati membri. L'elenco completo, recentemente aggiornato, comprende documentazione relativa a: motivi umanitari (di durata superiore ai tre mesi), motivi di studio, asilo politico, riacquisto della cittadinanza italiana, attesa occupazione, lavoro autonomo, lavoro subordinato, motivi di famiglia, motivi di famiglia per figlio minore di età compresa fra 14 e 18 anni, protezione sussidiaria, permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, con validità permanente, carta di soggiorno con validità permanente, carta di soggiorno per familiari di cittadini dell'Ue che sono cittadini di Paesi terzi, con validità fino a cinque anni.

Mancano nella lista, invece, le ricevute dell'assicurata con la quale deve essere inviata la richiesta del primo rilascio o del rinnovo del permesso di soggiorno, validi entro i confini nazionali. Pertanto, i cittadini extracomunitari che a pieno titolo attendono di ricevere o di rinnovare il proprio permesso di soggiorno, possono rimpatriare esclusivamente effettuando un viaggio verso la propria Nazione d'origine che non preveda lo scalo in uno dei "Paesi Shengen".

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Novità dal "Codice del turismo"

Il provvedimento con il quale è stato approvato il "Codice del turismo" (d.lgs. 23.5.'11, n. 79) contiene alcune modifiche alla normativa in tema di multiproprietà. Di seguito si segnalano quelle di maggiore rilievo.

- Al consumatore è concesso un periodo di 14 giorni (prima erano 10) per recedere, senza specificare il motivo, dal contratto.
- L'operatore deve fornire al consumatore – prima che questi sia vincolato da un contratto e da un'offerta – "informazioni accurate e sufficienti" tramite un formulario di cui viene fornito un modello.
- Durante il periodo di recesso, è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Tale divieto riguarda qualsiasi onere, inclusi i pagamenti, la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito ecc..
- Tutte le tutele previste dalla normativa si applicano ai contratti con durata minima di un anno (prima la durata doveva essere di almeno tre anni).

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Joe Houlihan eletto Chairman del Comitato direttivo

Cambio al vertice del Comitato direttivo della Federazione internazionale della proprietà.

Liz Peace, Chief Executive della British Property Federation, dopo 8 anni ha lasciato la funzione di Chairman del Direttivo a W. Joseph Houlihan, Managin director di Cohen & Steers Europe S.A..

Daniel Loureda, Ceo di Testa Inmuebles en Renta S.A., è stato confermato nel ruolo di Vice-Chairman.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione casalinghe, nuovo progetto di riforma

In tema di assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici delle casalinghe e dei soggetti a queste assimilati, si segnala che in Senato è stato assegnato in data 31.5.'11, alla Commissione Lavoro, il disegno di legge (A.S. 2691) a firma della senatrice Angela Maraventano (LNP) ed altri, di modifica della legge 3.12.'99, n. 493.

In tale disegno si prevede: l'innalzamento del limite di età dei soggetti assicurabili da 65 a 70 anni; la corresponsione, per gli infortuni in ambito domestico, dell'assegno di assistenza personale continuativa (speciale assegno che viene corrisposto mensilmente in particolari casi di invalidità, stabiliti per legge, per i quali sia indispensabile un'assistenza personale continuativa); l'unificazione dei postumi di due o più infortuni succedutisi nel tempo anche se non indennizzati in rendita (tale unificazione oggi è possibile solo qualora uno di essi abbia determinato postumi pari o superiori alla soglia minima indennizzabile); la riduzione del grado minimo indennizzabile dall'attuale 27% al 16%, con relativa maggiorazione del premio annuale (tale maggiorazione non viene stabilita nel disegno di legge, ma rinviata ad un successivo decreto ministeriale).

CORAM Coordinamento Registri Amministratori

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Seminari 2011

Riparte il ciclo degli oramai consueti seminari di formazione, ideati dall'avv. Vincenzo Nasini, coordinatore del Centro studi del Coram e Responsabile del Coordinamento condominiale della nostra Confederazione.

Per il mese di settembre sono due gli appuntamenti, gratuiti, dedicati agli amministratori iscritti al Registro nazionale Confedilizia: il 16 a Brescia e il 30 a Vicenza.

Anche quest'anno molteplici saranno i temi che verranno trattati dagli esperti e dai consulenti delle Sedi territoriali della Confedilizia. Tra questi si segnalano le novità legislative e giurisprudenziali in materia condominiale; la mediazione e il ruolo dell'amministratore; le ultime disposizioni in materia di privacy e videosorveglianza; i profili giuridici e la procedura di approvazione degli interventi manutentivi in condominio.

Le informazioni di dettaglio sui seminari di Brescia e di Vicenza nonché quelle relative ai seminari che seguiranno, saranno fornite per email agli amministratori iscritti al Registro nazionale.

Presentazione modello 770 entro il 22 agosto

Per effetto del d.p.c.m. 12.5.'11 (cfr. *Cn* giug. '11), slitta al 22 agosto il termine (inizialmente fissato all'1 agosto) per la presentazione da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770 semplificato).

HOMELINK INTERNATIONAL
Scambio Casa Internazionale
HOMELINK ITALIA

Iscritti in 70 Paesi

Il sito homelink.it è uno dei più antichi del settore: è nato nel 1953 e gli iscritti all'organizzazione risiedono in 70 Paesi.

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

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

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

La Fidaldo nel Comitato tecnico sulle nuove regole per l'invio delle certificazioni di malattia

In seguito alla riforma relativa all'invio delle certificazioni di malattia dei lavoratori che entrerà in vigore dal prossimo 13 settembre, la Fidaldo, rappresentata dal Presidente, dott. Renzo Gardella, ha partecipato il 16 giugno alla riunione del Comitato tecnico incaricato di monitorare il nuovo sistema di trasmissione telematica dei certificati di malattia. In tale ambito, il dott. Gardella ha segnalato il notevole disagio che l'entrata a regime del nuovo sistema arrecherà alle famiglie/datori di lavoro domestico, nella maggior parte dei casi non in grado, con i propri mezzi, di reperire la certificazione medica del proprio dipendente domestico. La riforma, definita "semplificazione" del sistema, se da un lato ha l'obiettivo di trasferire *online* tutte le procedure burocratiche per velocizzarne i tempi, dall'altro sembra non tenere conto delle insormontabili difficoltà che comporta per determinate categorie di datori di lavoro, e specie nel caso del lavoro domestico. Come è noto, i datori di lavoro di questo comparto non sono aziende o imprese, ma famiglie o anziani bisognosi di assistenza, soggetti che spesso non dispongono di adeguate nozioni informatiche, né di un computer e della necessaria connessione telematica presso la propria abitazione e, tantomeno, sono titolari di una casella di posta elettronica certificata.

Il Comitato tecnico ha rassicurato la Fidaldo che sono allo studio soluzioni *ad hoc* per il comparto del lavoro domestico, tali da non aggravare le famiglie con costi aggiuntivi o altri adempimenti.

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Prezioso studio

Prezioso studio (presentazione del presidente FIAIP Paolo Righi) sull'argomento di cui al titolo distribuito all'Assemblea di Riccione, alla quale ha partecipato il Presidente confederale unitamente al Segretario generale.

Lo studio in questione prende in considerazione, e mette a confronto, la facilità con la quale i cittadini nei vari Paesi (della Cina e dall'India al Brasile, alla Francia, alla Germania, alla Spagna e alla Gran Bretagna nonchè – naturalmente – all'Italia) possono accedere al mondo degli affari.

La ricerca è stata realizzata dallo stesso Presidente Fiaip, con la collaborazione di Silvia Capolla, Stefania Colletti e Raffaella Frigieri.

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA

(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Prelazione e destinazione urbanistica

L'ultimo numero della rivista *Nuova Proprietà fondiaria* ospita un approfondito articolo di Silvia Pagliazzo dal titolo "Prelazione e destinazione urbanistica dei terreni". Sommario: "È esclusa la sussistenza del diritto nel caso di una utilizzazione urbana in contrapposizione a quella agricola".

CITES

COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Niente ICI per gli italiani all'estero

L'Aula della Camera dei deputati ha dato il via libera alla fiducia posta dal Governo sul decreto Sviluppo ed ha accolto, tra gli altri, l'ordine del giorno presentato dal deputato Antonio Razzi che elimina il pagamento dell'Ici per le case in Italia degli italiani residenti all'estero.

"Il decreto – spiega lo stesso Razzi – conteneva la reiterazione dell'ordine del giorno n. 9/1185/60 già accolto dal Governo (come si ricorderà nella seduta del 26 giugno 2008) impegnandolo a valutare l'opportunità di adottare ulteriori provvedimenti al fine di estendere l'esenzione dell'Ici per l'abitazione principale in Italia anche ai cittadini italiani residenti all'estero regolarmente iscritti all'AIRE.

L'accoglimento da parte del Governo – aggiunge – ebbe origine dalla giusta considerazione che si era compiuta una discriminazione nei confronti degli italiani residenti all'estero, la maggior parte dei quali ha costruito nel Paese di origine la casa della vita nella prospettiva futura e auspicata del ritorno in Patria.

Porre rimedio a questa discriminazione – conclude – non sarebbe certo un provvedimento dai costi inauditi e darebbe un segnale di forte vicinanza ai cittadini italiani che vivono e lavorano all'estero. La mia azione politica verte sempre e soprattutto a lavorare per i miei connazionali residenti fuori dai confini italiani".

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sito dimore storiche visitabili

Da alcuni anni, un numero sempre crescente di proprietari di dimore storiche ha aderito alla richiesta di una maggiore apertura e quindi visita di residenze normalmente chiuse al grande pubblico.

L'Associazione è venuta incontro a queste esigenze dei propri Soci con la creazione di un nuovo sito web, sempre agganciato a quello ufficiale dell'Associazione. Il sito è www.dimorestoricheitaliane.it e al suo interno vi sono tutte le dimore storiche che aprono per ospitalità, eventi o con orari e giorni prestabiliti. L'obiettivo è quello di promuovere, da una parte l'immagine di siti storico-artistici poco conosciuti e particolarmente interessanti, dall'altra di convogliare verso l'Italia flussi turistici di qualità oggi diretti verso altre mete. Il sito è gratuito e 127 Soci vi hanno già aderito.

La d.ssa Alteria Catalano Gonzaga è incaricata della gestione del nuovo sito. Per maggiori informazioni sull'inserimento delle dimore è possibile contattare la stessa in sede o via mail: dimorevisitabili@gmail.com.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

UIPI

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

Scongiurate nuove minacce per la proprietà immobiliare

Dopo oltre due anni di negoziazioni, il Parlamento europeo ha varato la Direttiva sui diritti dei consumatori, una proposta che ha avuto un lungo e travagliato *iter*, per i molteplici temi che affronta e per gli interessi che direttamente e indirettamente coinvolge. L'approvazione è avvenuta a schiacciante maggioranza (615 favorevoli, 16 contrari e 21 astenuti). L'Uipi si è attivamente adoperata affinché nel testo non venissero inserite norme negative per la proprietà immobiliare. E così è stato. Il paziente lavoro di negoziazione condotto dall'organizzazione ha fatto sì che la Direttiva non dovrà applicarsi, a differenza di quanto inizialmente previsto, ai contratti volti alla creazione, acquisizione o trasferimento dei diritti di proprietà immobiliare, nonché con riferimento alla costruzione di edifici nuovi, alla modifica di edifici esistenti e alla locazione per finalità abitative.

Molti erano i rischi che incombevano sul nostro settore nell'eventualità fosse passata la previsione di applicare alcune specifiche disposizioni della Direttiva al comparto immobiliare. Tra tutte si segnala la prevista possibilità, per coloro che concludessero un contratto, di potere recedere dallo stesso nei primi 14 giorni dalla sottoscrizione. Con le conseguenze, nel nostro settore, che ben possono immaginarsi.

Prelazione abitativa

CASSAZIONE, SENT. 28 FEBBRAIO 2011, N. 4919

Nel caso di alienazione a terzi dell'immobile locato ad uso abitativo, il diritto di prelazione del conduttore (e, quindi, di riscatto nei confronti del terzo acquirente) previsto dall'art. 3, lett. g), l. 431/98, sussiste solo qualora il locatore abbia intimato disdetta del contratto per la prima scadenza, giustificando con l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare la propria opposizione alla rinnovazione del contratto, giacché, ove la disdetta sia immotivata, la stessa deve considerarsi priva di effetti e, quindi, il conduttore ha diritto unicamente alla rinnovazione del contratto, determinandosi in seguito all'alienazione a terzi dell'immobile una mera successione nel rapporto di locazione in corso, senza incidenza sulla durata del contratto (1).

CASSAZIONE, SENT. 16 DICEMBRE 2010, N. 25450

Nel caso di alienazione a terzi dell'immobile locato ad uso abitativo, il diritto di prelazione del conduttore (e, quindi, di riscatto nei confronti del terzo acquirente) previsto dall'art. 3, lett. g), l. 431/98, sussiste solo qualora il locatore abbia intimato disdetta del contratto per la prima scadenza, giustificando con l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare la propria opposizione alla rinnovazione del contratto, giacché, ove la disdetta sia immotivata, una volta accertato che la stessa è stata illegittimamente intimata per la prima scadenza, il conduttore ha diritto unicamente alla rinnovazione del contratto (principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte nell'interesse della legge, ai sensi dell'art. 363, 3° comma, c.p.c.) (1).

(1) Giurisprudenza di merito e dottrina conformi.

Stalking in condominio

CASSAZIONE PENALE SEZ. V, 25 MAGGIO 2011, N. 20895
PRES. FERRUA - EST. ROTELLA

Il reato di stalking configura una fattispecie speciale rispetto ai reati di minaccia e molestie, ma non rispetto al reato di violenza privata. La violenza privata, infatti, è finalizzata a costringere la persona offesa a fare, non fare, tollerare o omettere qualcosa, mentre lo stalking influisce sull'emotività della vittima; ne deriva che i due reati possono essere contestati in concorso tra loro. (Nel caso di specie il molestatore aveva l'abitudine di rincorrere, chiudere in ascensore e minacciare di morte ogni condomina incontrata nel palazzo). (Mass. Redaz.). *(c.p., art. 610; c.p., art. 612 bis)* (1).

(1) Si veda Trib. pen. Milano, uff. Gip, 1 luglio 2009, in *Foro ambrosiano 2009*, 3, 284, secondo cui il reato di violenza privata (610 c.p.) si distingue da quello di atti persecutori (612 bis c.p.) perché, mentre nel primo le condotte della persona offesa sono direttamente coartate dal reo (costrizione di fare, omettere, tollerare), nel secondo esse sono finalizzate ad evitare ogni contatto con il persecutore, ma non specificamente imposte da costui. In dottrina si vedano Angelo Luini, *Il reato di stalking o atti persecutori ex art. 612 bis c.p., Brevi note,* in *Riv. pen.,* 2009, 939; Ignazio Augusto Santangelo, *Lo "stalking" reato di interferenza vitale, ivi* 2010, 341; Romina Cauteruccio, *Il reato di stalking: configurazione e problematiche, ivi* 2010, 245 e Cristina Colombo, *Lo stalking. La donna come vittima privilegiata e le tipologie di nuova emersione, ivi* 2010, 571.

Rito sommario e rito locatizio

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME ordinanza 12 marzo 2010

Il procedimento sommario di cognizione di cui agli artt. 702 bis ss. c.p.c. è applicabile anche con riferimento alle controversi assoggettate al rito del lavoro o a quello speciale previsto dall'art. 447 bis c.p.c. in materia di locazione o di comodato di immobili urbani (nella specie, la controversia riguardava la risoluzione di un contratto di comodato avente ad oggetto un impianto di distribuzione di carburante) (1).

(1) Conforme Trib. Napoli in *Cn,* settembre '10 e Trib. Modena, *ivi,* maggio '10.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro

Portieri Lett. A1	974,20
Portieri Lett. A2	974,20
Portieri Lett. A3	1.067,76
Portieri Lett. A4	1.067,76
Portieri Lett. A5	974,20
Portieri Lett. A6	1.021,04
Portieri Lett. A7	1.021,04
Portieri Lett. A8	1.069,59
Portieri Lett. A9	1.069,59
Manutent. Special. Lett. B1	1.191,97
Manutent. Qualif. Lett. B2	1.133,38
Assistenti bagnanti Lett. B3	1.131,42
Manutent. spazi esterni Lett. B4	1.053,57
Lavascale Lett. B5	993,02

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

Lavoratori Lett. D1, D2, D3	1.131,28

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

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1 / 6 / 2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro

Impiegati quadri Lett. C1	1.755,01
Impiegati Lett. C2	1.609,70
Impiegati concetto Lett. C3	1.410,01
Impiegati ordine Lett. C4	1.187,71
Impiegati ordine Lett. C4 - (al primo impiego - primi 12 mesi)	1.015,62

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2011

Domeniche

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

Luglio	3	10	17	24	31
Agosto	7	14	21	28	
Settembre	4	11	18	25	
Ottobre	2	9	16	23	30
Novembre	6	13	20	27	
Dicembre	4	11	18	25	

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

Luglio			
Agosto	15		
Settembre			
Ottobre			
Novembre	1		
Dicembre	8	25	26

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall' 1/1/2011

Portieri	44,49
Lavascale	44,49

Minimale orario

Lavascale	6,69

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.

www.confedilizia.it

TUTTO SUL BLOCCO SFRATTI

- dove si applica - come si applica

In vigore il "Codice del turismo"

E' entrato in vigore il d.lgs. n. 79 del 23.5.'11 ("Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio"), cosiddetto "Codice del turismo". Di seguito si illustrano le novità di maggiore rilievo (escluse quelle sulla multiproprietà, riportate a pag. 4).

Locazioni turistiche regolate dal codice civile

La prima norma da segnalare è l'art. 53 che – rafforzando un principio già affermato con la legge n. 431/'98 – sancisce che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione". Per le locazioni turistiche, dunque, le uniche norme applicabili sono quelle del codice civile. Da sottolinearsi la specificazione relativa al luogo (alloggi "in qualsiasi luogo ubicati"), che potrebbe superare qualche obiezione relativa a locazioni di immobili situati in località non considerate turistiche.

Locazioni uso diverso

L'art. 52 interviene sulla legge n. 392/'78 (la legge c.d. dell'equo canone) e, segnatamente, sull'art. 27, che disciplina la durata delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Il Codice riscrive di questa disposizione il primo e il terzo comma.

Nel primo comma, vengono – attraverso un intervento che, a causa di errori di scrittura, determinerà, in mancanza di correzioni, grossi problemi interpretativi – individuate le fattispecie delle attività di interesse turistico alle quali si applica la durata dei contratti di sei anni. Si tratta, dice la norma, delle attività "di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili".

La modifica del terzo comma equipara – ai fini dell'applicazione della durata di nove anni del rapporto locativo – agli immobili adibiti ad attività alberghiere, gli immobili adibiti all'esercizio di imprese che l'art. 1786 c.c. assimila agli alberghi ("case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili").

Regolamentazione strutture ricettive extralberghiere

Il provvedimento contiene un' ampia regolamentazione dell' attività turistica, "nei limiti consentiti dalla competenza statale" (trattandosi di materia che in linea generale è di competenza regionale), con riferimento anche alle "strutture ricettive extralberghiere", fra le quali si segnalano: "le attività ricettive a conduzione familiare-*bed and breakfast*", definite come "strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi"; le "unità abitative ammobiliate ad uso turistico", definite come "case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero"; le "residenze d'epoca extralberghiere", definite come "strutture ricettive extralberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico, dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata".

Di tali "strutture ricettive extralberghiere" vengono indicati i caratteri essenziali ai fini del loro inserimento in un sistema di classificazione, previa fissazione con decreto del Presidente del Consiglio ("fatta salva la competenza delle Regioni") degli "standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni". Sulla base di tale impostazione, deve ritenersi che tutta la relativa regolamentazione – che comprende anche diversi adempimenti amministrativi, a partire dall'obbligo di presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) – riguardi esclusivamente quei locatori che siano interessati a cogliere le opportunità che la normativa nazionale, così come quella regionale, sul sistema di classificazione offre (inserimento in particolari circuiti, opportunità di pubblicizzazione della propria attività, possibilità di rendere note ai potenziali "clienti" indicazioni di qualità della propria attività ecc.), a patto di rispettare i requisiti minimi – di dotazioni e servizi – previsti e di assolvere gli adempimenti amministrativi imposti.

Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa"

Nella collana "Nuova serie" di *Diritto e professione*, edita da Giappichelli, esce l'opera di Roberto Dini dal titolo *Le agevolazioni negli acquisti delle prime case* (pp. XXVI + 468).

Il volume, che tratta dell'imposizione agevolata nei trasferimenti delle abitazioni, fornisce un elenco completo delle agevolazioni tributarie per l'acquisto della "prima casa", illustrando – per le varie fattispecie prese in considerazione – le disposizioni di legge, la prassi finanziaria nonché le eventuali pronunce della giurisprudenza.

AMMINISTRATORE PREPARATO

CONDOMINO ALLEATO

21° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2011

La cedolare secca sugli affitti

Introduzione e principii generali

Relazione di base: **avv. Giorgio Spaziani Testa**

1. La tassazione degli immobili prima della cedolare secca. 2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale. 3. Ambito di applicazione della cedolare. 4. Imposte sostituite. 5. Modalità applicative. 6. Sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. 7. Le nuove sanzioni.

Il condominio nella recente giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione

Introduzione e principii generali

Relazione di base: **avv. Paolo Scalettaris**

1. I mutamenti interpretativi in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali, approvazione e modifica delle tabelle millesimali e legittimazione processuale dell'amministratore. 2. Le conseguenze dei nuovi orientamenti sulla natura e sugli effetti del contratto concluso dal condominio. 3. Il patrimonio del condominio tra realtà e finzione. 4. Proprietà esclusiva e misura della contribuzione alle spese comuni. 5. La figura dell'amministratore tra autonomia e subordinazione all'assemblea.

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.

PATRIMONIALE

L'appetito vien mangiando...

Abbiamo già segnalato (*Cn*, maggio '11) che la patrimoniale ha molti sponsor, fra cui spiccano i sindacalisti Bonanni e, ancor più, Camusso (l'esponente della CGIL dichiara il suo favore per questa tassazione un giorno sì e l'altro, pure...).

Ma, ora, abbiamo il primo della classe. È Eugenio Scalfari: che in uno dei suoi sermoni domenicali su *la Repubblica* – quello dello scorso 12 giugno – s'è spinto a chiedere che venga istituita una patrimoniale "ordinaria" (annuale e sempiterna, cioè). Gli altri, non erano mai giunti – perlomeno apertamente – a tanto. La Camusso aveva solo precisato che debba essere una patrimoniale "sui grandi patrimoni" (ritenendo tali – attraverso il riferimento ad un'imposta francese – quelli che superano i 790mila euro). Scalfari, dal canto suo, non ha precisato quali siano secondo lui i patrimoni (solo immobiliari? sarebbe un assurdo) da colpire, ma – in compenso – ha indicato quale dovrebbe essere l'aliquota della nuova imposta: 1%.

Insomma, è proprio il caso di dire che l'appetito vien mangiando. Del resto, non si è mai vista un'imposta che i politici non abbiano progressivaente, ma inesorabilmente, ritoccato. Sempre all'insù, ovvio.

Imposte e spese

Dovremmo programmare le imposte in modo da fornire un gettito bastante a coprire le spese in base alla media dell'anno precedente.

Milton Friedman

Acquisti di immobili fuori dallo "spesometro"

"Le operazioni riguardanti le cessioni di immobili" devono ritenersi escluse dall'obbligo, imposto a carico dei soggetti Iva, di comunicare all'Agenzia delle entrate le operazioni rilevanti ai fini Iva di importo non inferiore a 3.000 euro (c.d. "spesometro").

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 28/E del 21.6.'11.

Approvato il "Decreto svi

E' stato approvato in via definitiva – con modificazioni – il decreto-legge n. 70/'11, c.d. "Decreto sviluppo" (cfr. *Cn* giug. '11). Di seguito si illustrano le disposizioni di nostro maggiore interesse, tenendo conto delle eventuali modifiche intervenute in sede di conversione in legge.

Sparisce in caso di locazione la denuncia alla Soprintendenza

Viene abolita la denuncia che i proprietari di immobili storici dovevano fare alla Soprintendenza in occasione di ogni locazione (o, comunque, di trasferimento della detenzione) e il cui inadempimento era punito financo con la pena della reclusione.

Silenzio assenso per il permesso di costruire

Viene riscritto l'art 20, d.p.r. 380/'01 (Testo Unico per l'edilizia) e si introduce il silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire trascorso un periodo (base) di 90 giorni (di 150 nei Comuni con più di 100mila abitanti o "per progetti particolarmente complessi") dalla presentazione della domanda da parte dell'interessato. Domanda che deve essere accompagnata, in particolare, "da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi", ed alle altre normative di settore (antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, risparmio energetico) "aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia".

Scia anche in edilizia

Viene 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"). Viene poi ridotto, 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).

Trasferimento immobili, la registrazione assorbe la denuncia alla P.S.

Viene disposto che la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorba l'obbligo di denuncia all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Rilancio del Piano Casa

Al fine di incentivare "la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare", viene previsto, in particolare, che le Regioni approvino specifiche leggi per incentivare tali azioni, anche grazie ad "interventi di demolizione e ricostruzione", prevedendo: "a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse; c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".

Ove le Regioni a statuto ordinario, trascorsi 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, rimangano inerti e fintanto che non si attivino, si dispone che le misure di rilancio dell'edilizia sopra elencate diventino "immediatamente applicabili". In tal caso, viene precisato che la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale incremento premiale è fissata in misura non superiore complessivamente al 20% del volume, se l'immobile è destinato ad uso residenziale, o al 10% della superficie coperta, se l'immobile è adibito ad uso diverso.

Restano esclusi dalle misure in questione gli "edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta"; vi rientrano, invece, gli "edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria".

Un'autocertificazione sostituisce la relazione acustica

Nei Comuni che abbiano coordinato la classificazione acustica del loro territorio con gli strumenti urbanistici, la relazione acustica – ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia o del rilascio del permesso di costruire – viene sostituita, per gli edifici adibiti a civile abitazione, da una "autocertificazione" di un tecnico abilitato che "attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica".

Semplificazione sull'accesso alle informazioni sugli strumenti urbanistici

Per semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici, viene previsto che tale documentazione venga pubblicata "nei siti informatici delle amministrazioni comunali".

Rinegoziazione e portabilità dei mutui

Viene previsto 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, abbia diritto di ottenere dalla propria banca la rinegoziazione del mutuo a tasso annuale fisso (determinato secondo le norme previste nel decreto-legge). Le parti, concordemente, possono, tra le altre cose, anche pattuire l'allungamento del piano di rimborso del mutuo. Il mutuo da rinegoziare non deve avere un importo originario superiore a 200.000 euro e deve essere stato chiesto per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione. Vengono inoltre dettate regole per semplificare le operazioni di portabilità dei mutui.

Semplificate le procedure per la detrazione 36%

Viene abolito 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.

Viene inoltre eliminato l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della manodopera.

Aliquote Iva gas metano

Viene disposto che le disposizioni sulle 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

Rideterminazione valore terreni

Viene prevista la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data dell'1.7.'11, estendendosi tale possibilità alle società di capitali i cui beni – nel periodo di applicazione delle precedenti disposizioni che sancivano tale facoltà – siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esi-

I COSTI DI SPEDIZIONE POST
SONO AUMENT
Aiutaci a risparmiare inviar
confedilizianotizi

luppo"

to del giudizio ne abbiano riacquistato la piena titolarità.

Ici sui fabbricati rurali

Nell'ambito della diatriba relativa al trattamento Ici dei fabbricati rurali (cfr., da ultimo, Cn apr. '11), si prevede che, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, i soggetti interessati possano presentare – entro il 30.9.'11 – all'Agenzia del territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale. Alla domanda deve essere allegata un'autocertificazione nella quale il richiedente dichiara che l'immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda stessa, i requisiti di ruralità dell'immobile richiesti dalla legge. Entro il 20.11.'11, l'Agenzia del territorio, previa verifica dell'esistenza dei requisiti di ruralità, convaliderà la certificazione di cui sopra e riconoscerà l'attribuzione della categoria catastale richiesta. Qualora entro il termine di cui al periodo precedente l'amministrazione finanziaria non si sia pronunciata, il contribuente può assumere, in via provvisoria per ulteriori 12 mesi, l'avvenuta attribuzione della categoria catastale richiesta. Qualora tale attribuzione sia, con provvedimento motivato, negata dall'Amministrazione finanziaria entro il 20.11.'12, il richiedente è tenuto al pagamento delle imposte non versate, degli interessi e delle sanzioni determinate in misura raddoppiata rispetto a quelle previste dalla normativa vigente.

Aumento tasse ipotecarie

Viene approvata una nuova versione della tabella delle tasse ipotecarie, prevedendosi l'aumento degli importi dovuti per alcune fattispecie.

Soppresso il divieto di riutilizzazione dei dati catastali e ipotecari

"Per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili", viene abolito, a partire dall'1.9.'11, il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali, fermo restando il rispetto il rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali.

Nuove regole per le ipoteche sugli immobili

Viene previsto che non possa essere iscritta ipoteca se l'importo complessivo del credito per cui la P.A. procede sia inferiore complessivamente a 20.000 euro, qualora la pretesa iscritta a ruolo sia contestata in giudizio ovvero sia ancora contestabile in tale sede e il debitore sia proprietario dell'unità immobiliare dallo stesso adibita a propria abitazione principale. Analoga regola viene introdotta per le espropriazioni immobiliari. Viene inoltre disposto che l'agente della riscossione sia tenuto a notificare al proprietario dell'immobile una comunicazione preventiva contenente l'avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l'ipoteca.

Utilizzo dati per comunicazioni commerciali

Viene modificato il Codice della privacy, prevedendosi che i dati di coloro che non si iscrivono nel Registro pubblico delle opposizioni (cfr. *Cn* magg. '11) possano essere usati per l'invio di comunicazioni commerciali e di materiale pubblicitario (o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato)

Modificato il regime fiscale dei fondi immobiliari

Viene rivisto il sistema di tassazione dei fondi immobiliari. In particolare, viene limitato l'attuale regime di tassazione dei proventi derivanti dai fondi immobiliari ai fondi partecipati esclusivamente dagli seguenti "investitori istituzionali" (indicati nella norma). Agli investitori "qualificati" diversi da quelli istituzionali, cioè che possiedono quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo, si applica un regime di tassazione "per trasparenza": la base imponibile è costituita dai redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione. Per i soggetti "non qualificati" (che possiedono quote di partecipazione in misura non superiore al 5%) e per i soggetti istituzionali precedentemente citati resta fermo l'ordinario regime di imposizione dei proventi, ai sensi del quale la società di gestione del risparmio opera una ritenuta del 20%. Viene inoltre sancito che redditi dei fondi concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla sua quota di partecipazione.

TALE DI QUESTO NOTIZIARIO
TATI DEL 328%
ndo il tuo indirizzo email a
e@confedilizia.it

Federalismo provinciale, spunta una nuova imposta di scopo

di
Corrado Sforza Fogliani*

Il federalismo provinciale (D. Lgs. n. 68/'11) ci ha regalato una nuova imposta. Un'imposta di scopo, il cui regolamento attuativo sarà adottato in sede nazionale entro il 31 ottobre.

L'imposta di scopo, dunque, venne istituita dal Governo Prodi – come addizionale all'Ici – a partire dal 1° gennaio 2007. Aveva certe caratteristiche, che sono state però notevolmente peggiorate (avuto riguardo al contribuente) col provvedimento sul federalismo municipale (D. Lgs. n. 23/'11). Ora, l'imposta di scopo provinciale, che – per certi versi – peggiora addirittura (sempre avuto riguardo al contribuente) l'imposta di scopo municipale. Potrà infatti essere istituita, oltre che per il finanziamento di opere pubbliche, anche per "particolari scopi istituzionali" (un'espressione equivoca, in cui tutto può navigare...).

In sostanza, l'imposta di scopo provinciale potrà anzitutto servire a coprire l'intera spesa dell'opera pubblica, o dello "scopo istituzionale", previsti: nella versione iniziale (cioè, allorchè fu per la prima volta istituita), non si poteva con questa addizionale finanziare più del 30 per cento dell'opera pubblica interessata (non piaceva, proprio per questo, ai Comuni, da una siffatta norma – chiaramente – responsabilizzati). L'imposta di scopo provinciale (come quella comunale) potrà poi essere applicata per 10 anni (al posto di 5, come da versione iniziale). L'aliquota massima applicabile alla base imponibile dell'Ici sarà dello 0,5 per mille annuo (e l'imposta di scopo provinciale potrà ovviamente aggiungersi a quella – con possibilità di pari aliquota – del Comune).

Restano ferme le altre disposizioni. Le Province potranno, così, prevedere esenzioni, riduzioni o detrazioni (una facoltà usata – per l'Ici – in modo molte volte vergognosamente clientelare). Ma il fatto essenziale è questo: che si tratta di un nuovo aggravio per i soli proprietari di casa (compresi quei "privilegiati" 75mila contribuenti circa che pagano ancora l'Ici anche sulla prima casa), e che un'imposta a carico di una sola categoria di risparmiatori dovrà finanziare opere che andranno (o che si sosterrà vadano) a beneficio dell'intera collettività, con palese violazione – tantopiù per l'imposta provinciale, che servirà anche per "scopi istituzionali", come visto – dei principii costituzionali al proposito (come la Corte costituzionale – è facile prevederlo – sarà chiamata a giudicare).

Per concludere, un'osservazione. L'imposta di scopo prova ancora una volta quanto i liberali (e ancor più i libertari) dicono da tempo: che un'imposta basta istituirla, per i primi anni anche con effetti quasi simbolici. Ad allargarne i confini, e il peso, ci pensano poi inesorabilmente i politici, poco alla volta.

*presidente Confedilizia

FEDERALISMO: *CONFEDILIZIA*, BENE LA LOGGIA SUGLI AMMINISTRATORI

Federalismo. Il presidente della Bicamerale, La Loggia, al seminario Ifel

Sindaci spreconi, ineleggibilità a vita

da *24Ore*, 19.6.'11

La proposta del presidente della Bicamerale, Enrico La Loggia, per l'illeggibilità a vita degli amministratori locali che si rendano protagonisti di dissesti, è una buona proposta e va appoggiata. Va accompagnata, però, con correzioni della vigente normativa che rendano il federalismo un vero federalismo, lo rendano cioè un federalismo competitivo. In questo caso, sono gli elettori stessi che sanzionano gli amministratori inetti, spostandosi di Comune, di Provincia o di Regione. Questi ultimi, per ciò, infatti, hanno voluto un federalismo rigorosamente non competitivo. Tale dimostrato proprio dalla ricerca – ora – di sanzioni formali, che sarebbero invece implicite – col meccanismo "vado, vedo, voto (o mi sposto)" – in un federalismo competitivo.

c.s.f.

CONFEDILIZIA NOTIZIE
privilegia i contenuti, non la carta patinata

GIURISPRUDENZA CASA

Parti comuni, presunzione di comunione

"Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicchè la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 cod. civ., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario". Nella specie la Suprema Corte (sent. n. 17993/'10, inedita) ha confermato, "in parte qua", la sentenza di merito che aveva escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. una terrazza panoramica da sempre asservita alla contigua villa padronale in funzione di belvedere panoramico, tale da conferire alla villa stessa un particolare pregio e risultarne un accessorio.

Comodato precario e volontà del comodante

"Il comodato precario è caratterizzato – ha detto la Cassazione (sent. n. 15986/'10, inedita) – dalla circostanza che la determinazione del termine di efficacia del "vinculum iuris" costituito tra le parti è rimessa in via potestativa alla sola volontà del comodante, che ha facoltà di manifestarla "ad nutum" con la semplice richiesta di restituzione del bene, senza che assuma rilievo la circostanza che l'immobile sia stato adibito a casa familiare e sia stato assegnato, in sede di separazione tra i coniugi, all'affidatario dei figli". Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che aveva rigettato la domanda di restituzione di un immobile concesso in comodato dai genitori al figlio e rimasto nella disponibilità della nuora dopo la separazione, ritenendo che la legittimità di tale pretesa fosse subordinata alla sopravvenienza di un urgente e imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809, secondo comma, codice civile.

Assemblea condominiale, ordine del giorno

La Cassazione ha fatto in una sua sentenza (n. 21449/'10, inedita) chiarezza su un ricorrente problema. "In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre - ha detto il Supremo Collegio - che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condòmino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto che l'autorizzazione all'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, in quanto connessa e logicamente conseguenziale ai punti dell'ordine del giorno relativi alla nomina del nuovo amministratore ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse, non richiedesse una indicazione analitica e separata della questione.

Sublocazione vietata e inadempimento

Fa già (e farà in futuro ancor più) discutere una sentenza della Cassazione (n. 16111/'10, inedita) in materia di divieto di sublocazione, infrangere il quale era stato finora sempre ritenuto dalla dottrina un grave inadempimento, risolvendosi nel fatto che il conduttore dispone di casa non sua come se invece sua fosse. Ecco, comunque, la massima ufficiale della decisione: "La violazione del divieto di sublocazione dell'immobile, pur costituendo inadempimento, non è di per sè sufficiente a giustificare la risoluzione del contratto di locazione, ove non rivesta il carattere di gravità richiesto dall'art. 1455 cod. civ., da valutarsi con riferimento all'interesse dell'altra parte ed alle circostanze del caso concreto". Circostanze, tra l'altro, più facili da dirsi che da provarsi, essendo noto che il turnover dei sublocatari è a volte incessante, davanti ad un locatore di fatto indifeso e impossibilitato ad accertare financo solo la identità dei sublocatari.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IL PUNTO SU ...

Il diritto di prelazione e la vendita

L'art. 38, l. n. 392/'78 attribuisce al conduttore di immobile ad uso commerciale il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile (egli cioè ha il diritto di essere preferito a parità di condizioni nell'acquisto dell'immobile ad eventuali terzi acquirenti). Ci si chiede se tale diritto sussista anche nel caso in cui la vendita riguardi non soltanto l'immobile locato ma anche altri immobili. La Cassazione con la recente sentenza n. 25448 del 16.12.'10 – modificando parzialmente l'orientamento precedente – ha affermato che in tema di diritto di prelazione del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, perché si abbia "vendita in blocco", con esclusione, di conseguenza, del diritto di prelazione del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale sia compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un *unicum* e siano venduti non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti allo stesso acquirente, ma come complesso unitario costituente un *quid* diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. Al riguardo non deve considerarsi solo la situazione oggettiva esistente di fatto al momento della vendita, non potendo prescindersi da quello che è il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonché di altri eventuali contratti che, pur se intervenuti tra soggetti parzialmente diversi, siano collegati al primo, e sulla base di questi valutare se le parti abbiano o meno considerato la vendita dei vari cespiti come vendita di un complesso unitario non frazionabile: a tal fine deve essere apprezzata anche l'intenzione dell'acquirente di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento. La Cassazione tende dunque ora a valorizzare, per la soluzione del problema, anche l'aspetto soggettivo legato alla volontà delle parti. Resta salva comunque la facoltà per il conduttore di dedurre e provare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione.

Paolo Scalettaris

SEGNALAZIONI

Donato Martucci, Uguccione Ranieri, *Lo strano settembre 1950*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 136

Un racconto di fantapolitica, pubblicato da Leo Longanesi nel 1950 e talora erroneamente attribuitogli, dedicato a Stalin che giunge a Roma durante l'Anno santo: un testo brioso, ricco di trovate, pregno di umorismo.

Locali storici d'Italia. Guida 2011, Associazione Locali Storici d'Italia ed., pp. 266

La nuova edizione dell'apprezzata guida illustra ben 232 alberghi, ristoranti, trattorie, pasticcerie, confetterie, negozi e caffè letterari, con particolare rilievo per quei locali che vissero momenti del Risorgimento.

Giovanni Orsina, *L'alternativa liberale*, Marsilio ed., pp. 222

La lunga, coerente, sfortunata nelle conseguenze politiche concrete (per l'abbandono di una parte degli elettori), ma addirittura profetica, battaglia condotta da Giovanni Malagodi negli anni '50 e '60 contro l'apertura a sinistra attuata dalla Dc di Moro e Fanfani.

Marino Montanto, *Va' a quel paese*, Cairo ed., pp. 208

Un ironico e divertente viaggio fra centinaia di nomi strambi, incredibili e curiosi di comuni e frazioni della Penisola, ciascuno presentato con gusto della battuta e del paradosso.

Giancristiano Desiderio, *Croce abruzzese*, Le Lettere ed., pp. 104

L'anima abruzzese di Benedetto Croce, napoletano dichiarato, però nato a Pescasseroli: i legami con la famiglia, gli studi storici, perfino "le radici esistenziali dello storicismo assoluto", in una serie di saggi.

Giuseppe Quilichini, *Campo Imperatore 1943*, Italia Editrice, pp. 288 con molte ill.

Documenti e memoriale del generale di polizia Fernando Soleti, che ebbe la ventura di essere portato dai tedeschi a Campo Imperatore per liberare Mussolini dalla prigionia: il materiale consente di analizzare molti particolari finora rimasti in ombra nell'incursione.

Giuseppe Salvago Raggi, *Ambasciatore del Re*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 386

Le memorie di un diplomatico nell'Italia liberale, tra l'Egitto e la Cina della rivolta dei boxer, il governo della Colonia Eritrea e Parigi nella grande guerra, sino all'incontro finale col neo ministro Mussolini.

Romolo Murri, *Camillo di Cavour*, pref. di Sergio Romano, Aragno ed., pp. X + 76

Questa biografia cavourriana, uscita nei "Profili" dell'editore Formìggini, per la penna del sacerdote (e deputato radicale) Murri, viene riproposta con alcune chiarificatrici pagine di Sergio Romano.

LETTERE IN REDAZIONE

Bonifica e rendita

Nei numeri 4 e 5 di quest'anno del notiziario avete dato notizia della decisione della Commissione tributaria provinciale di Piacenza che ha stabilito che, ai fini del calcolo del contributo di bonifica (se dovuto..., come spesso invece non è), il Consorzio interessato non può prendere a base la rendita catastale. Nel numero 5, in particolare, avete fatto riferimento a diverse sentenze di Tar nello stesso senso.

Voglio però segnalarvi che, prima ancora che la Commissione di Piacenza, a decidere per l'inutilizzabilità della rendita catastale ai fini del computo dei contributi consortili è stata la Commissione tributria provinciale di Pisa.

Mario Finotti
socio

Il nostro attento lettore ha perfettamente ragione. La richiamata (e argomentata) sentenza di Pisa (n. 20/'06) è riportata – nelle sue diverse, importanti, massime – nella nostra pubblicazione Consorzi di bonifica – Tutte le sentenze utili (quando il contributo è dovuto e non è dovuto) – Vademecum per legali e contribuenti, *Confedilizia edizioni*.

LIBRO APERTO su Einaudi

Libro aperto – rivista fondata da Giovanni Malagodi e diretta da Antonio Patuelli – pubblica un numero speciale dedicato a Luigi Einaudi (di cui ricorre il 30 ottobre prossimo i 50 anni dalla morte) e contenente vari riferimenti di interesse.

Pubblica anche un articolo del Presidente confederale, sempre dedicato ad Einaudi.

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

Case fantasma, anche i periti industriali

Dopo i geometri (*Cn* maggio '11) e gli agronomi (*Cn* giugno '11), anche i periti industriali hanno siglato un Protocollo d'intesa con l'Agenzia del territorio per lo svolgimento di attività di regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati in Catasto (i cd. "immobili fantasma"). In particolare, i periti industriali compileranno – a seguito di sopralluogo – una scheda tecnica contenente gli elementi ritenuti utili per la determinazione della rendita presunta.

Mediazione e clausole di "amichevole componimento" nei contratti tipo di locazione e nel regolamento tipo di condominio

Il caso dei contratti agevolati

In relazione alla recente entrata in vigore dell'obbligo di esperimento del procedimento di mediazione per le controversie in materia di locazione (mentre per quelle in materia condominiale l'obbligo in questione scatterà – com'è noto – dal marzo 2012), ci si è chiesti se tale esperimento faccia di per sé cadere ogni diverso obbligo in materia previsto dalle parti.

In particolare, ci si è chiesti se le clausole contenute nei contratti-tipo di locazione e nel regolamento-tipo di condominio predisposti dalla Confedilizia, possano avere rilievo alla luce della nuova disciplina.

Deve al riguardo essere precisato che tali clausole, contenute nei modelli di contratto e di regolamento di condominio, configurano come obbligatorio l'esperimento del tentativo di "amichevole componimento". Le clausole, predisposte al fine di sollecitare le parti alla conciliazione preventiva in coerenza con quella che sarebbe risultata poi la linea condivisa dallo stesso legislatore, configurano sul piano testuale un obbligo per i contraenti che, tuttavia, non può essere validamente opposto al fine di paralizzare, o comunque ritardare, il giudizio ed il procedimento di mediazione. Ciò, in quanto la giurisprudenza nega che le parti possano creare condizioni all'esercizio dell'azione ulteriori rispetto a quelle tassativamente previste dalla legge. In definitiva, la parte convenuta non può invocare come impedimento processuale il mancato ricorso all'Associazione territoriale.

Un'ulteriore precisazione è opportuna rispetto ai contratti agevolati. Il ricorso alle Commissioni di conciliazione, previsto nell'art. 6 del d.m. 30.12.2002, cui fanno riferimento le clausole presenti in ciascuno dei singoli tipi di contratto approvati con il decreto medesimo, configura il ricorso alle Commissioni come mera facoltà per le parti, inidonea in quanto tale a delineare una condizione di procedibilità dell'azione. Anche rispetto ai contratti agevolati la parte convenuta non può quindi invocare il preventivo ricorso alle Commissioni di conciliazione per ostacolare lo svolgimento della domanda o del procedimento di mediazione.

XX Secolo

Il ventesimo secolo rappresenta una rara eccezione alla tendenza generale della storia umana. In questo caso la libertà politica si è chiaramente realizzata di pari passo con il libero mercato e con lo sviluppo delle istituzioni del capitalismo.

Milton Friedman

DALLE RIVISTE...

Diritto penale e processo tributario, problematiche e soluzioni
Sulla normativa applicabile ai contratti di impianti fotovoltaici
Mediazione civile e commerciale, istruzioni per l'uso
Restituzione dell'immobile locato, rifiuto del locatore e risarcimento dei danni
Rendita catastale presunta da parte dell'Agenzia del territorio

Su *i Contratti* (n. 5/'11), commenti di Ivan Libero Nocera ad una sentenza del Tribunale di Brindisi relativa all'invalidità del preliminare di vendita di un immobile abusivo e di Loretta Di Giovanni alla sentenza della Cassazione su affitto di azienda e locazione di immobile.

Ai lettori

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

Gaetano Stea tratta sulla *Rivista penale* (n. 6/'11) il tema "Diritto penale e processo tributario. Vecchie problematiche e recenti soluzioni".

Sul tema "La tutela della proprietà deve in ogni caso fare i conti con il decoro architettonico", sentenza del Giudice di pace di Monza commentata da Vito Febbraio su *il Giudice di Pace* (n. 2/'11).

Angelo Busani pubblica su *Notariato* (n. 3/'11) uno studio dal titolo "Ma... la Tour Eiffel è un bene mobile? (Riflessioni sulla natura immobiliare dell'impianto fotovoltaico)".

L'argomento della semplificazione in materia di esercizio delle attività di mediatore e agente è tratta da Roberto Calvo su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 2/'11).

"Stop ai nuovi poteri dei sindaci!": così Sergio Bedessi commenta su *crocevia* (n. 6/'11) la sentenza della Corte costituzionale sul potere d'ordinanza dei Sindaci.

Su *Nuova Rassegna* (n. 6/'11), Nicola Nitti tratta delle agevolazioni fiscali in relazione alle nuove volumetrie dei Piani casa. Sul numero successivo (7-8) della stessa rivista, Antonio Giordano tratta della mediazione civile e commerciale ("Istruzioni per l'uso"). Nella stessa materia, con riferimento al regolamento di procedura degli organismi di conciliazione, articolo di Vittorio Raeli sull'*Archivio giuridico della circolazione e dei sinistri stradali* (n. 5/'11).

Nunzio Izzo pubblica su *Giustizia civile* (n. 3/'11) una nota a sentenza in materia di restituzione dell'immobile da parte del conduttore, rifiuto del locatore e risarcimento dei danni.

Giurisprudenza italiana (maggio 2011) ospita una nota a sentenza di Ilaria Romagnoli in materia di decadenze processuali e decadenze sostanziali nel processo locatizio.

Per concludere, il *Corriere Tributario*. Che nel suo n. 23/'11 pubblica un articolo di Aldo de Luca sull'attribuzione della rendita catastale presunta da parte dell'Agenzia del territorio. Sul n. 25/'11 della stessa rivista, Maurizio Lovisetti si chiede invece se sia legittimo limitare l'indennità di esproprio di aree fabbricabili al valore dichiarato ai fini Ici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Privacy, amministratore e condòmini morosi

Alla luce della normativa sulla privacy, l'amministratore può informare i condòmini di chi non è in regola con il pagamento delle quote condominiali?

La risposta al quesito è positiva. In tal senso si è espresso, infatti, il Garante per la protezione dei dati personali che, nel Provvedimento del 18.5.'06, ha definito le informazioni in questione "pertinenti" alla gestione e all'amministrazione del condominio. Ciò – ben inteso – sempreché tali informazioni non vengano diffuse mediate l'affissione, nell'androne condominiale o comunque in spazi aperti al pubblico, dell'elenco dei condòmini morosi. In questo caso, infatti, il Garante ha chiarito che ciò rappresenterebbe un'evidente violazione della privacy degli interessati, giacché, in tal modo, delle loro posizioni di debito verrebbe a conoscenza "una serie indeterminata di soggetti". Nello stesso senso – come si ricorderà – si è pronunciata di recente anche la Cassazione con l'ordinanza n. 186 del 4.1.'11 (cfr. *Cn* genn. '11).

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO e SETTEMBRE 2011

1 Agosto 2011 - Lunedì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

22 Agosto 2011 - Lunedì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

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

Presentazione Quadro AC

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

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

16 Settembre 2011 - Venerdì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

30 Settembre 2011 - Venerdì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

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

Ici - Presentazione dichiarazione

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

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn* giu. '11.

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 scadenzario **annuale** *del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - AGOSTO e SETTEMBRE 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 alla fruizione di 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi all'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 scadenzario **annuale** *del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito* www.confedilizia.it

Pillole di vita pratica

Carta d'identità per i minori

Il c.d. "decreto sviluppo", come convertito, ha introdotto nuove norme per il rilascio della carta d'identità ai minori: tali novità sono state illustrate nella circolare n. 15/'11 del Ministero dell'Interno, Dipartimento per gli affari interni e territoriali.

In particolare, è stato soppresso il limite minimo di età per il rilascio della carta di identità, precedentemente fissato in 15 anni, ed è stata stabilità una validità temporale di tale documento, diversa a seconda dell'età del minore: la carta d'identità rilasciata ai minori di 3 anni è valida 3 anni, quella rilasciata ai minori di età compresa fra i 3 ed i 18 anni, è valida per 5. Per il rilascio ai minori di una carta d'identità valida per l'espatrio è necessario l'assenso dei genitori (o di chi ne fa le veci) nonché la dichiarazione di assenza di motivi ostativi all'espatrio. Per il minore di 14 anni l'uso della carta d'identità è subordinato alla condizione che lo stesso viaggi accompagnato da uno dei genitori (o da chi ne fa le veci) o che venga menzionato – in una dichiarazione rilasciata da chi può dare l'assenso o l'autorizzazione, convalidata dalla Questura o dalle autorità consolari – il nome della persona, dell'ente o della compagnia di trasporto a cui il minore è affidato. La circolare consiglia ai genitori (o a che ne fa le veci) di munirsi per i controlli alla frontiera di "documentazione idonea a comprovare la titolarità della potestà sul minore (es. certificato di nascita con indicazione di paternità e maternità)". Infine, la circolare precisa che per i minori di 12 anni vi è l'esenzione dall'obbligo di rilevamento delle impronte digitali.

Familiari a carico

Il "decreto sviluppo" ha anche abolito l'obbligo di comunicazione annuale al datore di lavoro dei dati per ottenere le detrazioni per familiari a carico. Il lavoratore dipendente o il pensionato deve ora comunicare al sostituto d'imposta solo le variazioni dei dati a suo tempo comunicati. Infatti, si stabilisce nel provvedimento che la dichiarazione iniziale di aver diritto alle suddette detrazioni (con indicazione delle condizioni di spettanza e del codice fiscale dei soggetti per i quali si usufruisce delle detrazioni) "ha effetto anche per i periodi di imposta successivi".

Estate 2011, i servizi della Confedilizia

- Consigli utili per andare in vacanza: per chi loca la casa di villeggiatura; per chi lascia la casa di città (Vademecum Casa sicura).
- Decalogo per una villeggiatura senza liti.
- Modelli di contratto per soddisfare esigenze di locazione turistica: "contratto tipo per le locazioni per brevi vacanze", "contratto villeggiatura" e "contratto week-end".
- Cartoncino del tempo.
- Libretto d'uso della casa di villeggiatura.

Ampio materiale su www.confedilizia.it

Indici di aggiornamento dei canoni, quando e come si può

La rinuncia all'aggiornamento del canone da parte del locatore che opta per la cedolare secca è l'occasione per ricordare che nelle locazioni abitative, fuori dei contratti regolamentati, il canone è aggiornabile, sulla base di specifica clausola contrattuale, non soltanto sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (cosiddetto "costo della vita" dell'Istat), ma altresì dell'indice nazionale per l'intera collettività nazionale o dell'indice armonizzato europeo, sempre diffusi dall'Istat (cfr. *Cn* febb. '99). Non solo: l'aggiornamento può essere pari al 100% dell'indice prescelto. Nei contratti agevolati, invece, l'aggiornamento, ove stabilito nell'Accordo territoriale di riferimento, è possibile nel limite del 75% dell'ex "costo della vita". Non si dà aggiornamento nei contratti transitori e per studenti universitari.

Pignoramento presso terzi e conto corrente

In caso di pignoramento presso terzi effettuato su conto corrente, il creditore procedente può soddisfarsi solo sulle somme disponibili sul conto al momento della notifica del pignoramento o anche su quelle accreditate successivamente?

La risposta può trarsi dalla giurisprudenza che si è occupata di questa particolare forma di esecuzione. La Cassazione ha precisato, infatti, che possono senz'altro essere oggetto di esecuzione nella forma dell'espropriazione presso terzi – in quanto dotati pur sempre di una "capacità satisfattoria" – i crediti "illiquidi", "condizionati o, comunque, incerti ed eventuali", costituenti financo "una mera *spes*"; in tal caso, però, subordinando l'obbligo per il terzo di non disporre delle somme dovute al debitore, "all'effettivo recupero delle stesse" (cfr., Cass. sent. n. 2803 del 22.10.'63, e in senso conforme, più recentemente, Cass. sent. n. 5235 del 15.3.'04). Ciò porta a ritenere, pertanto, che, se le somme in questione venissero accreditate sul conto corrente successivamente alla notificazione del pignoramento, diverrebbero anch'esse oggetto della procedura esecutiva, con la conseguenza che il creditore procedente ben potrebbe soddisfarsi anche su tali importi.

Riconoscimenti alla Confedilizia

Sono gli avversari della proprietà edilizia, i contestatori della proprietà in sé, dei suoi valori, della sua storia, della sua funzione civile, a fornire talvolta i migliori riconoscimenti all'attività di tutela dei proprietari svolta incessantemente dalla Confedilizia.

In una lettera a *La Gazzetta di Modena* (5.6.'11) un lettore accusa la "lobby del mattone" di farla "da padrone a livello parlamentare", segnalando fra i prodotti dell'attività così svolta: "legge 359/'92 – abolizione equo canone –, legge 431/'98 – libero sfratto, libero canone, libero contratto – e buona ultima la cedolare secca".

Non possiamo che compiacerci della rancorosa testimonianza: ma ci siamo semplicemente impegnati, in Parlamento e fuori, perché il settore delle locazioni fosse ricondotto a quei princìpi di libertà e di equità che prima mancavano quasi del tutto. E il lavoro non è ancora finito di certo: ne è un esempio la legge dell'equo canone che – nonostante ogni liberalizzazione – resiste bellamente, col suo aberrante vincolismo, addirittura da più di 30 anni.

IN ATTESA DEL NERO... INDUSTRIALE

Gli affitti in nero, l'inquilino virtuoso

CEDOLARE SECCA

L'esordio in campo immobiliare del tanto invocato contrasto d'interessi fiscale in chiave anti-evasione non ha registrato finora gli assalti agli uffici delle Entrate da parte di folle di inquilini desiderosi di denunciare il loro proprietario che affitta la casa in nero. I "premi" in palio sono sostanziosi, perché si traducono in un mini-canone, lontanissimo dai livelli di mercato, per almeno quattro anni: l'incentivo, che nelle grandi città può tradursi in sconti sull'affitto anche del 70-80%, non sembra però bastare. Come mai? Prima di tutto, il meccanismo della denuncia "verbale", consigliato dalle stesse Entrate, non sembra reggere del tutto alla prova dei fatti, perché il proprietario può fare ricorso davanti ai giudici tributari, dove si discute documenti alla mano, e avere facilmente la meglio. In molti casi, poi, l'inquilino è la parte strutturalmente debole, perché soprattutto per chi ha moglie e figli non è facile partire all'attacco del proprietario con la paura di doversi forse cercare una nuova casa se l'assalto non riesce. Insomma: l'idea è buona, e può funzionare soprattutto come deterrente per gli affitti che partono ora: ma per far emergere i 500mila proprietari tradizionalmente in nero servono strumenti applicativi più appuntiti.

24Ore (sopra, un "fondino" dello scorso 26 giugno) continua con la sua (santa) battaglia contro il "nero" delle locazioni, in attesa – questo è ovvio – di poter iniziare al più presto quella contro il "nero" nel settore industriale (un settore che il quotidiano conosce bene).

Sul piano tecnico, non condividiamo molte osservazioni di cui al sopra riportato pezzo (giudici tributari, moglie e figli: tanto per dire). Ma in (ansiosa) attesa che il "prestigioso" quotidiano illustri meglio in dettaglio "gli strumenti applicativi più appuntiti" che invoca, una domanda vogliamo porla: se è così certo che "i proprietari tradizionalmente in nero" siano 500mila (tondi tondi, nè uno in meno nè uno in più), se li ha contati – quindi – a uno a uno (come si direbbe, data la serietà del giornale), perché l'anonimo autore dell'articoletto non passa pari pari il (suo) prezioso elenco relativo, alla Guardia di Finanza? Non sarebbe ancora uno strumento sufficientemente "appuntito"? In caso, si può comunque sempre passare direttamente al patibolo.

c.s.f.

Assemblea, niente regali

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 18 MAGGIO 2011, N. 10929

PRES. TRIOLA - EST. TRIOLA - P.M. RUSSO (DIFF.)

Non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale prevedere penali a carico dei condomini morosi, le quali possono essere inserite soltanto in regolamenti c.d. contrattuali, cioè approvati (e modificabili) solo all'unanimità (*c.c., art. 1136; c.c., art. art. 1138*) (1)

(1) Secondo alcuni Autori (CAPPONI - CHIOCCA, *La sanzione pecuniaria per l'infrazione al regolamento di condominio: orientamenti di dottrina e di giurisprudenza*, in *Arch. loc. e cond.* 1922, 731) può contenere tale previsione il regolamento approvato con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti nell'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, non essendo necessario, all'uopo, che sia di natura contrattuale (cioé richiamato in ogni atto di acquisto delle singole proprietà o approvato da tutti i condomini), trattandosi di modalità necessarie soltanto laddove si voglia incidere sulla sfera dei diritti soggettivi negozialmente acquistati. E non escludendo, poi, che quei regolamenti non contemplino inizialmente tale indennità di mora, possano pur sempre essere integrati con il quorum sopra indicato. Di diverso avviso pare il Terzago, *Il condominio*, Milano 2000, 655, secondo cui: «trattandosi di penale "una tantum" (per tardivo pagamento) avente natura convenzionale ex art. 1382 c.c., la stessa, per avere il crisma della legalità, dovrebbe richiedere il consenso totale che è dato solo dal regolamento di condominio contrattuale regolarmente trascritto».

Delibere Ici (e altro) entro il 31 agosto

Il Ministero dell'interno – con decreto 30.6.'11 – ha differito al 31.8.'11 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2011 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno e, per quest'anno, già più volte differito (cfr., da ultimo, *Cn* apr. '11).

Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi – sempre per effetto della stessa norma – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 agosto, hanno effetto dall'1.1.'11.

Entro il nuovo termine del 31 agosto, inoltre, potranno deliberare in materia di addizionale Irpef tutti quei Comuni (circa 3.500) che si trovano nelle condizioni indicate dal decreto sul federalismo municipale. Questo, infatti, consente di deliberare sull'addizionale comunale Irpef – superando la sospensione degli aumenti disposta a partire dal 2009 – ai Comuni che non hanno mai istituito l'addizionale e a quelli che l'hanno istituita con un'aliquota inferiore allo 0,4%. In questi casi, il limite massimo dell'addizionale per i primi due anni è pari allo 0,4% e, comunque, essa non può essere istituita o aumentata in misura superiore allo 0,2% annuo.

Agevolazioni "prima casa": con una quota minima non c'è "riacquisto"

In tema di agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", l'acquisto di una quota particolarmente esigua di un immobile (nella fattispecie, quattro millesimi) è inidoneo a realizzare il presupposto della concreta possibilità di disporre del bene in modo da poterlo adibire a propria abitazione, che è la finalità perseguita dal legislatore con il riconoscimento dell'aliquota dell'imposta ridotta sugli atti d'acquisto in caso di "riacquisto" entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale si sia già usufruito delle agevolazioni.

In questi termini la Corte di cassazione, con la sentenza n. 13291 del 17.6.'11.

Confcommercio, d'accordo per la riforma delle locazioni…

La Confcommercio ha sempre sostenuto l'esigenza delle liberalizzazioni (si veda – ad esempio – la relazione del 2001, nella quale venivano richieste "forme moderne di mercato e di concorrenza" – cfr. *Cn* sett. '01).

Ora l'organizzazione dei commercianti afferma che il settore necessita di "regole e politiche più efficaci e più coordinate", chiedendo fra l'altro che si ponga mano alla "riforma delle locazioni" (relazione Presidente Sangalli all'assemblea 2011).

Siamo d'accordo. Gran parte dei problemi che affliggono il comparto delle locazioni commerciali – e, in generale, di quelle ad uso diverso dall'abitativo – deriva dagli eccessivi vincoli posti da una normativa (quella cosiddetta dell'equo canone) risalente a più di trent'anni fa. Vincoli che dovrebbero essere superati con una riforma al passo coi tempi, che permetta a locatori e conduttori – a beneficio di entrambe le parti – di stipulare contratti flessibili – di durata, quindi, condivisa –, magari attraverso accordi da raggiungere con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali.

Si tratterebbe di un sistema concreto ed efficace per consentire a proprietari e commercianti di regolare il proprio rapporto nel modo dagli stessi ritenuto consensualmente più utile, a tutto vantaggio delle nostre città, sempre più piene di negozi che rimangono sfitti per via di un mercato ingessato da una normativa obsoleta.

QUANDO "la Repubblica" STRAPARLA

Non è negativo stare in affitto…

"Per sempre in affitto": così titolava *la Repubblica* (1.6.'11) un lungo servizio dedicato alle difficoltà per i giovani di comprare casa. Forse sarebbe stato opportuno rilevare che società più ricche di quella italiana hanno una molto più elevata percentuale di cittadini che vivono in affitto, e non solo da giovani. Del resto, la mobilità sul territorio, la possibilità di spostarsi per studio, per lavoro e per migliorare le proprie condizioni, il cercare una nuova città più confacente per le proprie esigenze, richiedono precipuamente abitazioni in affitto. Non è dunque negativo il fatto, in sé, di stare in locazione. Anzi, le società civili (perchè non assattanate dall'esigenza di fare soldi mettendo le mani nelle tasche dei cittadini per poi, in gran parte, sprecarli) incoraggiano la locazione con facilitazioni fiscali o, quantomeno, non tassando le case locate più delle altre (come fanno molti Comuni italiani, che poi – paradossalmente – lamentano di dover dare un tetto a sfrattati o senza casa in genere!).

In ferie con gli animali si può, ecco dove

"Vacanze da cani". Così si intitola un articolo pubblicato su *Libero* dell'1.6.'11 nel quale si pone l'accento sul fatto che, in Italia, portarsi appresso il proprio amico a quattro zampe quando si va in hotel o si prende in affitto una casa al mare o in montagna è un'autentica "impresa".

Nel pezzo si sottolinea, in particolare, come solo un albergo su dieci si dichiari disponibile ad accogliere cani o gatti, e che meno della metà – stando alle analisi di un sito internet specializzato nella ricerca di case per le vacanze – sono i proprietari che accettano che gli inquilini dei loro immobili trascorrano la villeggiatura in compagnia dei propri animali.

Per ovviare a questi problemi (molti dei quali originati da obiettive esigenze organizzative e ambientali, a cominciare – per i cani – dalla loro taglia) lo stesso articolo segnala che è possibile consultare un portale *ad hoc*: "Turisti a 4 zampe" (www.turistia4zampe.it). Si tratta di un sito Internet creato dal Ministero del turismo nel quale sono raccolti esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, agriturismi, campeggi, *bed and breakfast* e spiagge dove i nostri piccoli amici sono i benvenuti.

CAREERCAST.COM

È l'attuario la professione più ricercata

Uno studio condotto da Careercast.com, società statunitense che ha analizzato oltre 200 professioni, mette in evidenza che l'attuario è la miglior professione del 2010 e la più richiesta nel mondo. Nel Nord America è considerato il miglior lavoro che si possa trovare, soprattutto con ottime prospettive di guadagno. «L'attuario - spiega Giampaolo Crenca, presidente del Consiglio nazionale degli attuari - è un esperto di matematica, di finanza e di statistica che applica queste tre fondamentali materie agli eventi aleatori attraverso il calcolo della probabilità. Si occupa di problemi quantitativi incerti come l'assicurazione sulla vita, la Rc auto, i fondi pensione». Tutte tematiche, aggiunge Crenca «per le quali l'attuario assume anche un valore sociale». Anche in Italia è una professione in evoluzione. «Siamo cresciuti molto - spiega Crenca - pur con numeri piccoli: siamo 901 iscritti all'albo».

da *Libero*, 24.6.'11

Società e stabilità

Nessuna società può essere stabile, a meno che vi sia un nucleo essenziale di giudizi di valore accettati istintivamente dalla quasi totalità dei suoi membri.

Milton Friedman

Passaporto quanto mi costi

■ ■ ■ Per il rilascio o il rinnovo del passaporto occorrono: 42,50 euro di versamento sul c/c del ministero dell'Economia; 40,29 euro in marche da bollo governative. Totale: 82,79 sufficienti per acquistare 28 kg. di pane.

Rocco Boccadamo, Lecce

da *QN*, 2.6.'11

NUOVO CODICE DEL CONDOMINIO

La copertina del nuovo "Codice del condominio negli edifici" di cui è coautore il Presidente confederale, giunto alla ventesima edizione. È aggiornato con tutte le ultime novità anche giurisprudenziali e reca il testo del disegno di legge di riforma del condominio attualmente all'esame della Commissione giustizia della Camera dei deputati.

Mezzi giusti e legittimi

Per un liberale, i mezzi giusti e legittimi per migliorare sono rappresentati dalla libera discussione e dalla cooperazione volontaria.

Milton Friedman

APRI L'OCCHIO

La favola dei tassatori

La favola dei tassatori, è questa: paghiamo tutti, per pagare meno. Una favola, appunto. Quest'anno, ad esempio, si sono recuperati 9 miliardi di evasione (Nicola Porro, *il Giornale*). Le imposte, dunque, dovrebbero – secondo la sopraripportata vulgata – diminuire di altrettanto. Aumenteranno, invece!

La verità è che non s'è mai visto un politico che, avendo a disposizione dei soldi, non li spenda (meglio, e in gran parte: li sprechi). C'è un modo solo per diminuire la spesa pubblica, per – come si dice negli Stati Uniti – "affamare la bestia", cioè. È quello di diminuire le imposte, come hanno fatto – con successo – Reagan e la Thatcher. Recuperare l'evasione è un fatto morale, ma non serve certo (l'esempio dell'Ici è sotto gli occhi di tutti) a diminuire le pretese del Fisco (cioè, dei politici).

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÚ

Trasmissione telematica dei certificati medici rinviata a settembre

Il nuovo sistema di trasmissione telematica delle attestazioni di malattia, valido per tutti i lavoratori e i datori di lavoro di ogni settore pubblico o privato, andrà a regime – sulla base delle ultime indicazioni date dallo specifico "Comitato di monitoraggio" – il prossimo 13 settembre e non più il 18 giugno (cfr. *Cn* magg. '11).

Il nuovo sistema comporta che, in caso di malattia, il lavoratore dovrà recarsi dal medico, il quale invierà telematicamente la documentazione all'Inps, che a sua volta inoltrerà – sempre per via telematica – al datore di lavoro l'attestazione stessa (comprensiva della prognosi, ma non della diagnosi), scomparendo l'obbligo di legge di consegna, da parte del lavoratore al datore, del certificato medico.

In virtù di tale novità, completata da ultimo con la circolare interministeriale n. 4/'11, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 135 del 13.6.'11, Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltucs-Uil, firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, hanno siglato un importante Accordo sull'adeguamento delle norme contrattuali concernenti le comunicazioni in caso di malattia.

In tale Accordo è previsto che tutti i lavoratori del comparto, oltre ad avvisare il datore di lavoro in modo tempestivo della propria assenza, debbono comunicargli per iscritto (tramite fax, email certificata o raccomandata), entro 2 giorni dal rilascio dello stesso, il numero di protocollo del certificato telematico trasmesso dal medico direttamente all'Inps. Oltre a ciò, i dipendenti coi profili professionali A), C) e D) – e cioè i portieri, i lavoratori con funzioni amministrative e i lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o ausiliarie – "si faranno rilasciare dal medico certificatore la copia cartacea della ricevuta di invio telematico del certificato medico, comprensiva della diagnosi".

Tale ulteriore adempimento si è reso necessario in quanto le suddette categorie di dipendenti da proprietari di fabbricati non percepiscono dall'Inps alcuna indennità di malattia che, in virtù degli specifici accordi tra le Parti Sociali, è erogata direttamente dal datore di lavoro (con esclusione di alcuni casi esplicitamente previsti nel Ccnl, per verificare i quali è necessario appunto conoscere la diagnosi). In questi casi, quindi, è indispensabile che i lavoratori si facciano rilasciare dal medico anche la copia cartacea dell'attestazione di malattia, al fine di poter trasmettere quella comprensiva della diagnosi o al datore di lavoro o direttamente alla Cassa Portieri (Ente bilaterale che provvede al rimborso dell'indennità malattia ai datori di lavoro), e così di ricevere l'indennità prevista.

La disciplina contrattuale anzidetta è transitoria (resterà in vigore fino al prossimo 31 dicembre), in quanto le Parti Sociali si sono riservate di verificare l'intesa in relazione alla concreta attuazione della normativa.

Francia: proposta nuova tassa sulle seconde case per i soli cittadini stranieri

E' con viva preoccupazione che la Confedilizia segue il progetto, recentemente presentato in Francia dal Consiglio dei ministri, diretto all'introduzione di una tassa supplementare sulle seconde case i cui proprietari siano stranieri (o francesi che non abbiano la residenza in Francia). L'iniziativa appare ingiustamente diretta a penalizzare tali proprietari di immobili, che in questo modo verrebbero gravati da imposte ulteriori rispetto a quelle già esistenti.

Al riguardo va ricordato che in Francia nei confronti del proprietario di immobile si applica già la "taxe fonciere" (che corrisponde in sostanza all'Ici italiana e che ha in linea di massima la medesima incidenza dell'Ici). Inoltre, a carico di chi utilizza l'immobile vi è la "taxe d'habitation", di importo più o meno corrispondente a quello della "taxe fonciere".

Il fatto che a queste imposte si aggiungano (ma solamente nei confronti dei proprietari stranieri) ulteriori imposte, appare ingiustificato ed iniquo: privo di giustificazione risulta infatti l'argomento principale che è stato invocato per dare sostegno alla progettata introduzione della nuova imposta, argomento secondo cui l'essere proprietari di una o più residenze secondarie comporterebbe normalmente la possibilità di beneficiare direttamente o indirettamente dei servizi pubblici locali o nazionali (polizia e gendarmeria, giustizia, infrastrutture), finanziati attraverso le tasse a cui lo straniero che ha una seconda casa non contribuirebbe avendo la residenza fiscale altrove.

Si tratta di affermazione che non tiene conto del fatto che - come si è detto - anche lo straniero è tenuto già al pagamento sia della "taxe fonciere" sia della "taxe d'habitation".

Ulteriore aspetto negativo dell'iniziativa è dato dal fatto che attraverso questa si violerebbe il principio generale che viene espresso con la formula "no taxation without representation", principio che pone in rilievo lo stretto e necessario rapporto che deve esservi tra l'obbligo di contribuzione fiscale ed il diritto di partecipare, attraverso il voto in sede elettorale, alla scelta di chi, in sede locale o nazionale, stabilisce e impone le tasse.

E' infatti iniquo che l'imposizione fiscale colpisca solamente coloro i quali non possono esprimere con il loro voto la loro posizione rispetto all'eventuale eccessiva gravosità dell'imposta: proprio alla luce di questo stesso principio si è sempre sottolineata da parte della Confedilizia l'iniquità dell'imposizione maggiorata delle aliquote dell'Ici a carico delle seconde case e cioè a carico di soggetti che, risiedendo in luogo diverso da quello nel quale è sito l'immobile, non hanno la possibilità di manifestare il loro dissenso attraverso lo strumento elettorale.

L'iniziativa - che si pone in conflitto anche con il principio della libertà di circolazione delle persone e dei beni in Europa - è seguita con viva preoccupazione in Italia poiché, come è noto, molti sono gli italiani proprietari di immobili in Francia, soprattutto seconde case poste nelle località turistiche (in Provenza, sulla Costa Azzurra, in Normandia) e a Parigi.

Da notare poi che in termini generali l'acquisto da parte degli stranieri di immobili in Francia costituisce di per sé elemento assai positivo per l'economia francese: infatti, non soltanto grazie all'acquisto degli immobili da parte di acquirenti stranieri l'economia francese viene a beneficiare del conseguente flusso di danaro, ma tutto un ulteriore complesso di soggetti e settori economici, dal mondo dell'edilizia al mondo del commercio, beneficia della presenza e della frequentazione da parte dei proprietari stranieri, con evidenti conseguenze positive per lo Stato francese, anche con riguardo alla fiscalità indiretta.

E poiché l'iniziativa in esame sembra avere quale inevitabile effetto la disincentivazione di tale fenomeno, essa appare inopportuna anche sotto questo punto di vista.

DALLA PRIMA PAGINA

LA PUBBLICAZIONE DEL SEGRETARIO...

3.9. Alcune note in tema di Catasto
3.9.1. Unità immobiliari tipo
3.9.2. Procedura Docfa
3.9.3. Contenzioso catastale
3.9.4. Valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare
3.9.5. Le funzioni affidate ai Comuni
3.10. Aliquota
3.11. Esenzioni
3.12. Versamenti
3.13. Accertamento, riscossione, rimborsi, contenzioso
3.13.1. Accertamento
3.13.2. Riscossione coattiva
3.13.3. Rimborsi
3.13.4. Sanzioni
3.13.5. Ravvedimento operoso
3.13.6. Interessi
3.13.7. Contenzioso

4. Le altre imposte immobiliari
4.1. Le imposte sui trasferimenti immobiliari
4.2. L'imposta municipale secondaria
4.3. La nuova imposta di scopo comunale
4.3.1. L'imposta di scopo provinciale

SEGNALAZIONI

Denis Diderot, *Sulla libertà della stampa*, a cura di Pino di Branco, La Vita Felice ed., pp. 256 con ill.

Un testo dimenticato del filosofo francese, dedicato al commercio dei libri e arricchito da considerazioni storiche, politiche, morali: la lettura del testo (è presentato anche l'originale a fronte) è agevolata da introduzione e note.

Aldo Maria Valli, *La verità del Papa*, Lindau ed., pp. 182

Una polemica mappa delle forze che si oppongono a Benedetto XVI e al suo insegnamento, fuori ma pure dentro la Chiesa cattolica, spesso in maniera denigratoria, su molteplici temi, fra i quali l'ecumenismo, l'islam, l'aids, l'aborto.

Antonio Pinelli, *Souvenir*, Lindau ed., pp. 144 con 86 ill.

Una serie di curiosità, riferimenti, documentazioni sul nascere dell'industria del ricordo nel Settecento, fra culto dell'antico, *Grand Tour* a Roma, sorgere di nuove tecniche e sviluppi di un peculiare mercato artistico.

Paolo Rossi, *Mangiare*, il Mulino, pp. 156, 18 ill. f.t.

Un curioso testo (ricco di riferimenti storici e citazioni che spaziano su molteplici settori) su natura e cultura, digiuno, bisogno e desiderio, che si muta in ossessione, del cibo, dall'anoressia all'obesità.

DAL PARLAMENTO

Proposte di nostro interesse

La proroga della detrazione dall'Irpef per le spese relative al recupero del patrimonio edilizio, finalizzata ad interventi di adeguamento antisismico degli edifici, è prevista in una proposta di legge della deputata Carlucci (PdL).

La modifica all'art. 53 della Costituzione in materia di irretroattività della legislazione tributaria è il tema di un disegno di legge del quale primo firmatario è il senatore Lannutti (Idv).

Per finanziare interventi a sostegno della domanda di abitazione, il senatore Peterlini (Udc-Svp-Aut.), propone, con un disegno di legge, di introdurre forme di lotteria immobiliare.

"Convenzione per la conciliazione del contenzioso civile" è il titolo del disegno di legge presentato da alcuni parlamentari del Gruppo del Popolo della Libertà (primo firmatario il senatore Caruso).

Dal senatore Divina (Lnp) proviene un disegno di legge volto ad introdurre nel nostro ordinamento una procedura partecipativa di negoziazione assistita da un avvocato.

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

La bussola della casa

zona	TORINO		FIRENZE		PALERMO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	**2.700**	**5.000**	**2.800**	**5.900**	**1.930**	**3.100**
semicentro	**2.090**	**3.750**	**2.200**	**4.200**	**1.270**	**2.200**
periferia	**1.900**	**3.000**	**1.950**	**3.400**	**970**	**1.500**
	UDINE		**FROSINONE**		**VIBO VALENTIA**	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	**1.100**	**2.760**	**1.200**	**2.000**	**920**	**1.700**
semicentro	**970**	**2.000**	**1.030**	**1.270**	**650**	**1.200**
periferia	**890**	**1.600**	**830**	**1.080**	**550**	**1.080**

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 maggio	2010	- maggio	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.

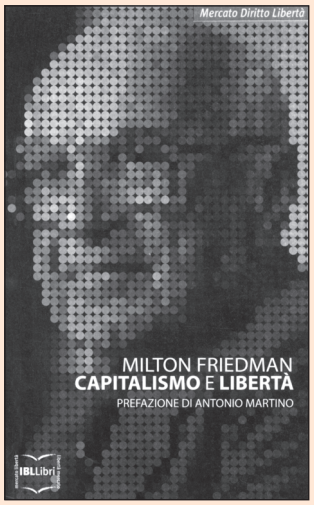
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione 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 %
Variazione maggio	2010	- maggio	2011	3,0 %

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Capitalismo e Libertà* di Milton Friedman, ed. IBLLibri.

Ugaglianza di reddito

Un elemento fondamentale della diffusione di una mentalità collettivista in questo secolo, almeno nei Paesi occidentali, è stata la convinzione che l'uguaglianza del reddito debba essere un obiettivo che la società deve porsi e che ci si debba avvalere della forza dello Stato al fine di raggiungere tale finalità.

Milton Friedman

CONFEDILIZIA notizie
Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia
Anno 21
Numero 7
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
Publitep - Piacenza
Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa il 5 luglio 2011
Il numero di giugno 2011 è stato postalizzato il 17.06.2011