



All'interno

- MANOVRE DI LUGLIO E AGOSTO
Norme di interesse (pagg. 2,3)
- Agenti immobiliari
e mediatori creditizi
Rinnovato il CCNL (5)
- TRIBUTO AMBIENTALE PROVINCIALE
Al massimo in 2/3 degli enti (10)
- Registrazione dei contratti,
niente più tributi speciali (11)
- Cedolare secca e immobili storici (13)
- Capacità giuridica condominii,
ASPPI favorevole (13)
- Accordo Confedilizia-Fiaip
per calcolo convenienza cedolare (13)
- Proprietario dell'area inquinata,
quando è tenuto alla bonifica (15)
- E le rendite sono valori... (15)
- Proprietari evasori per legge? (16)
- Unione Europea,
Babbo Natale a rovescio (17)
- Flat tax, più sostenitori (19)
- Marketing telefonico, i diritti
di chi non si iscrive
nel Registro delle opposizioni (20)
- Per il beneficio di bonifica
non vale la rendita catastale (23)
- IBL, un orologio
per monitorare il debito pubblico (25)
- Amianto, il pericolo
è in quello friabile (27)

PAROLE CHIARE

Imposte patrimoniali, nuove tasse o surrogati simili, durante una crisi prolungata, riducono o azzerano le risorse per gli investimenti, scoraggiano la fiducia degli investitori, penalizzano il costo del debito pubblico e le possibilità di rinnovo alla sua scadenza. In questo contesto, imporre tasse sui patrimoni e sui redditi equivale a una controsussidiarietà suicida dello Stato verso il cittadino. Chi detiene patrimoni leciti, sui quali ha pagato imposte giuste, ha contribuito a creare ricchezza e, proprio grazie a essi, continua a produrla con investimenti e consumi.

Ulteriori prelievi fiscali non sarebbero sinonimo di solidarietà, ma solo di una maggiore spesa pubblica e forse di un debito più alto e di una povertà più diffusa. Imposte alte penalizzano il risparmio, generano sfiducia nella capacità di stimolare la ripresa, colpiscono le famiglie e impediscono la formazione di nuovi nuclei familiari, creano incertezza e precarietà del lavoro. In breve, pongono i presupposti per un'altra fase di sviluppo non sostenibile.

Ettore Gotti Tedeschi

L'Osservatore romano 27.08.'11

Il Presidente alle assemblee ABI, Assopopolari, Coldiretti

Il Presidente confederale è intervenuto, a Roma, alle Assemblee dell'ABI-Associazione bancaria italiana, di Assopopolari (Associazione delle banche popolari) e della Coldiretti. Ha pure partecipato a riunioni del Comitato esecutivo ABI e incontrato il Segretario generale di Assopopolari, De Lucia. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha partecipato – nella Sala della Lupa della Camera dei deputati – alla presentazione dei volumi dei discorsi parlamentari di Aldo Bozzi ed all'incontro sulla figura di Iginio Giordani (presente, in entrambe le occasioni, il Presidente della Camera, Fini). È poi intervenuto all'incontro "Rivoluzioni in corso: primavera araba o inverno mediterraneo" tenutosi nella Sala San Pio X di via della Conciliazione. Ha pure partecipato al Convegno Confindustria "Ripresa globale: dallo slancio al consolidamento. Italia in ritardo – La Giustizia veloce accelera l'economia".

Il Segretario generale ha rappresentato la Confedilizia all'Assemblea Confindustria.

Il Segretario generale a "Cortina Incontra"

Il Segretario generale è intervenuto ad un dibattito tenutosi a Cortina d'Ampezzo nell'ambito della manifestazione "Cortina Incontra", giunta quest'anno alla sua decima edizione.

All'incontro – intitolato "Casa, agrodolce casa" e moderato da Marco Liera, editorialista de *Il Sole 24Ore* – hanno anche partecipato Gabriella Alemanno, Direttore dell'Agenzia del territorio, Paolo Buzzetti, Presidente dell'Ance e Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari.

In vigore la manovra di luglio

Come anticipato su *Confedilizia notizie* di luglio, il Governo ha varato nel corso di tale mese una manovra economica, approvata in tempi brevissimi dal Parlamento (d.l. n. 98/11, convertito dalla l. n. 111/11).

Nell'ambito del provvedimento, si segnala – oltre a quanto stabilito in materia di contributo unificato di iscrizione a ruolo e di ritenuta relativa ad interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico, di cui si riferisce in altre parti del notiziario – quanto segue.

Viene inserita una nuova norma nel Testo Unico sugli espropri (d.p.r. n. 327/01) – l'art. 42-bis – in tema di utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, norma che va a sostituire il meccanismo previsto dall'art. 43 del predetto Testo Unico, dichiarato illegittimo dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 295 dell'8.10.'10. Si stabilisce così, in particolare, che, "valutati gli interessi in conflitto", la Pubblica Amministrazione che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene. Si stabilisce inoltre che il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area, debba essere specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione.

Il provvedimento contiene anche disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province e Comuni nonché di acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici.

Quanto alla delega per la riforma fiscale e assistenziale, essa è stata presentata alla Camera. Fra le misure poste al vaglio del Parlamento si segnalano, in particolare: la previsione di tre aliquote dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (del 20, del 30 e del 40 per cento); l'introduzione di una imposta sui servizi, nella quale confluirebbero – fra l'altro – le imposte di registro, le imposte ipotecarie e catastali e l'imposta di bollo; la revisione delle aliquote Iva.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Dizionario e vocabolario

Esiste una differenza tra i termini "dizionario" e "vocabolario"? La risposta può leggersi nel n. 29/04 del periodico *La Crusca per Voi*, nel quale – rispondendo ad un analogo quesito – si cita il grande linguista Bruno Migliorini, che della specifica questione si è occupato in un volumetto intitolato "Che cos'è un vocabolario?" (Firenze, *Le Monnier*, 1961). Per il Migliorini – ricorda il periodico – "nessun fondamento" hanno "vecchie distinzioni tra vocabolario «raccolta di vocaboli» e dizionario «raccolta di vocaboli e locuzioni»". "Semmai" – precisa ancora la rivista dell'Accademia della Crusca sulla base di quanto osservato dall'illustre linguista – "dizionario è più esteso in quanto si può riferire a trattazioni disposte in ordine alfabetico, ma non propriamente lessicali". Così "si può dire Dizionario biografico ma non Vocabolario".

Insomma, la differenza tra i due termini in discorso, seppure esiste, non è di particolare rilievo. E questo è dimostrato dal fatto – come precisa lo stesso periodico della Crusca – che nei "titoli delle grandi opere lessicografiche dell'italiano contemporaneo" viene utilizzato tanto il termine "dizionario" (per esempio: De Felice-Duro, De Mauro, Devoto-Oli, Garzanti, Palazzi-Folena, Sabatini-Coletti), quanto il termine "vocabolario" (si pensi, ad esempio, allo "Zingarelli").

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

24 settembre, Festa del condominio

La Confedilizia ha indetto per sabato 24 settembre l'ottava edizione della "Festa del condominio", invitando le Associazioni territoriali ad organizzarla – tutte in tale data – nel territorio di propria competenza, prevedendo attività sia di intrattenimento sia informative e divulgative.

Informazioni presso le Associazioni territoriali.

Cartabia nuovo giudice costituzionale

La prof. Marta Cartabia è stata nominata giudice costituzionale dal Capo dello Stato.

Il Presidente confederale le ha indirizzato felicitazioni ed auguri a nome della nostra Organizzazione.

Nitto Francesco Palma Ministro della giustizia

Il sen. Nitto Francesco Palma è stato nominato Ministro della giustizia.

Il Presidente ha espresso al nuovo Ministro i rallegramenti della Confedilizia ed ogni augurio.

Bernini Ministro per le politiche europee

L'on. Anna Maria Bernini Bovicelli è stata nominata Ministro per le politiche europee.

Il Presidente ha formulato all'on. Bernini i complimenti e gli auguri della nostra Organizzazione.

Federcostruzioni, Buzzetti confermato presidente

Paolo Buzzetti, attuale presidente dell'Ance (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), è stato confermato per un secondo mandato alla presidenza di Federcostruzioni.

Felicitazioni dalla Confedilizia.

Distribuzione del reddito

La distribuzione del reddito è un altro campo in cui l'intervento pubblico ha prodotto con una serie di misure più danni di quelli che ha saputo eliminare con altri provvedimenti. Si tratta dell'ennesimo esempio di giustificazione dell'intervento dello Stato in base a presunti difetti del sistema della libera impresa, quando invece molti dei problemi indicati dai paladini dell'intervento pubblico sono stati creati proprio dall'azione delle autorità.

Milton Friedman

Anche gli ingegneri con l'Agenzia Territorio

Dopo i geometri, gli agrimensores ed i periti industriali (*Cn* luglio '11), anche gli ingegneri hanno siglato una Convenzione con l'Agenzia del Territorio. Svolgeranno attività propedeutiche all'attribuzione della rendita alle cosiddette "case fantasma".

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Federalismo, c'è un limite al carico fiscale

In diverse occasioni avevamo sollevato il problema del livello della pressione fiscale in relazione al provvedimento - allora in discussione - concernente il federalismo municipale.

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

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

*presidente Confedilizia

PATRIMONIALISTI

Il capofila

Il capofila del partito della patrimoniale è Giuliano Amato (la rivista *Panorama* del 7 agosto scorso lo ha definito «il tarantolato della patrimoniale»).

Ex presidente del Consiglio (1992-95 e 2000-01), quello che ha inventato (e ci ha regalato) l'Ici, da ex di lusso si concede l'agio di due ricche pensioni (in totale 31mila euro lordi al mese) e - sempre riprendendo da *Panorama* (6 luglio '11) - di almeno tre poltrone importanti: presidente della Treccani (ha rinunciato all'assegno), presidente del Comitato per i 150 anni dell'unità d'Italia (solo rimborsi spese) e senior advisor della Deutsche Bank (retribuito). Aggiungendo conferenze e altri incarichi occasionali, l'ex Amato metterà insieme almeno 50 mila euro lordi al mese. Non male per chi non perde occasione per chiedere sacrifici ai contribuenti.

Seguaci

Sergio Marchionne (residente in Svizzera, imposta sul reddito personale 28,5). *Il Foglio*, 26.8.'11.

Carlo De Benedetti (residente in Svizzera). *la Repubblica*, del cui Gruppo editoriale è presidente, 12.8.'11.

Flavio Briatore (residente a Londra). *Panorama*, 31.8.'11.

BELL'ITALIA

Immobili fantasma, fidarsi è bene...

Come si era paventato (cfr. *Cn* apr. '11), la regolarizzazione delle «case fantasma» e quella degli interventi edilizi non dichiarati in Catasto non poteva - in assenza di disposizioni integrative sui risvolti urbanistici del problema, ripetutamente chieste dalla Confedilizia - non determinare conseguenze in capo ai proprietari interessati.

Il primo caso noto si è verificato in provincia di Trento, dove un cittadino - dopo aver provveduto a tutti gli adempimenti (con i relativi costi) per far «emergere» un fabbricato non dichiarato in Catasto - ha ricevuto dal Comune competente un ordine di demolizione dell'immobile.

Lo si era appena detto (su *Cn* di luglio) a proposito dell'introduzione dell'imposta di bollo sulle comunicazioni relative ai depositi dei titoli. Ci si era chiesti: ma allora, è proprio vero che dello Stato non ci si può mai fidare?

SPAZIANI SU ITALIAOGGI



La (meritata) intera pagina che *ItaliaOggi* (21.7.'11) ha dedicato al nostro Segretario generale avv. Giorgio Spaziani Testa.

A proposito della cedolare secca - richiamata nell'intervista di Carlo Arcari - ricordiamo che, come già segnalato, il Segretario generale ha pubblicato in merito un accurato volume («La cedolare secca sugli affitti - La nuova tassazione sugli immobili - Guida operativa dopo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26/E», ed. La Tribuna, euro 25). La pubblicazione - a parte gli aspetti illustrativi della nuova normativa opzionale - costituisce una vera e propria «enciclopedia della tassazione immobiliare», come ha sottolineato il Presidente confederale - che ha dettato la prefazione al libro - in un incontro di presentazione dello stesso alla stampa ed a cultori del diritto immobiliare.

Manovra di agosto, norme di interesse

La manovra varata dal Governo nel periodo di Ferragosto (decreto-legge n. 138/'11, in attesa di conversione e quindi soggetto a modifiche al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*), contiene alcune disposizioni di interesse, già in vigore, che di seguito si segnalano.

Libretti al portatore

Viene portato a 2.500 euro il limite per il trasferimento di denaro contante e di libretti di deposito bancari o postali al portatore. Viene inoltre stabilito che i libretti di deposito bancari o postali al portatore con saldo pari o superiore a 2.500 euro, esistenti al 15.8.'11, debbano essere estinti dal portatore, ovvero che il loro saldo debba essere ridotto a una somma non eccedente il predetto importo, entro il 30.9.'11.

In relazione ai depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, di un libretto solo si potranno fare - se del caso - più libretti, in accordo col conduttore.

Scia in edilizia

Come riferito su *Confedilizia notizie* di luglio, il «decreto sviluppo» ha chiarito che la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) sostituisce la Dia (Dichiarazione di inizio attività), ma non la SuperDia, anche in edilizia.

Ora viene stabilito che la Scia e la Dia si riferiscono ad attività liberalizzate e quindi non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Conseguentemente, gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'Amministrazione e, solo in caso di inerzia, esperire l'azione avverso il silenzio dinanzi al giudice amministrativo.

Da parte dell'Assindatcolf, elaborazione "massiva" dei Mav per i versamenti

Il prossimo 10 ottobre sarà l'ultimo giorno per pagare i contributi Inps del settore domestico relativi al terzo trimestre del corrente anno (cfr. altro articolo su questo stesso numero del notiziario).

Anche questa volta si prevedono le medesime difficoltà già incontrate dai datori di lavoro domestico nelle precedenti scadenze trimestrali a seguito delle novità introdotte dall'Inps nei primi mesi di quest'anno, riguardanti sia le comunicazioni obbligatorie, sia le modalità di pagamento, che hanno visto sostituire il tradizionale bollettino di conto corrente postale con nuove modalità: Mav, Reti Amiche, Sito Inps (tra queste, prevalente è l'utilizzo dei bollettini Mav).

L'Assindatcolf, che assiste e sostiene i datori di lavoro domestico nelle incombenze relative al loro rapporto di lavoro, ha predisposto, grazie ad accordi con l'Inps, un servizio di elaborazione "massiva" dei Mav.

Questa nuova procedura ha permesso ai datori di lavoro nostri assistiti di utilizzare la nuova forma di pagamento pensata dall'Inps, senza peraltro dover rinunciare ad un corretto versamento dei contributi, corrispondente all'effettivo lavoro svolto nel trimestre. I Mav, infatti, elaborati "massivamente", ovvero tramite un flusso di dati trasmesso dall'Assindatcolf all'Istituto e quindi alla Tesoreria-Banca Popolare di Sondrio, vengono generati in maniera da contenere tutti i dati corretti, sia anagrafici che economici (ad esempio: settimane lavorate, numero delle ore, retribuzione oraria effettiva).

Per informazioni sui servizi Assindatcolf si può telefonare al numero verde 800.162.261.

Non è "alla pari" un rapporto di lavoro domestico retribuito

La Sezione Lavoro della Cassazione, con sentenza n. 25859 del 21.10.'10, ha ribaltato l'esito dei precedenti gradi di giudizio nei quali era stata respinta la richiesta di una lavoratrice straniera affinché venisse riconosciuto come rapporto di lavoro subordinato la sua attività di lavoratrice domestica presso una famiglia che per un periodo di 5 anni le aveva offerto vitto, alloggio ed una modesta remunerazione mensile in cambio di un aiuto in casa equiparabile a quello proveniente dagli altri componenti il nucleo familiare.

I giudici del Tribunale e della Corte d'Appello non avevano accolto tale istanza "essendo emerso che tra le parti era sorto un rapporto esclusivamente «a fini umanitari»". La Corte di Cassazione, invece, ha affermato che, non essendo stato contestato nelle precedenti sentenze il fatto che le prestazioni in oggetto fossero configurabili come tipiche del lavoro domestico, la natura di rapporto di lavoro subordinato avrebbe potuto essere negata soltanto qualora fossero emersi tutti gli elementi peculiari di un rapporto inquadrabile come "alla pari" (delineati dalla legge n. 304 del 18.5.'75), mentre una retribuzione pecuniaria, sia pur modesta, insieme a vitto ed alloggio, accordati ad una straniera estranea alla famiglia in cambio di prestazioni proprie del lavoro domestico, danno luogo a pieno titolo ad un rapporto di lavoro subordinato.

Taglio alle pensioni di reversibilità per difendere i pensionati dalle proprie badanti

Il decreto-legge n. 98/11 (manovra di luglio) contiene una disposizione che pone dei limiti alle pensioni di reversibilità nei confronti dei soggetti superstiti nei casi in cui il matrimonio sia stato contratto con un coniuge dante causa di età superiore a settanta anni e quando la differenza di età tra gli stessi soggetti sia superiore a venti anni.

La riduzione della pensione di reversibilità sarà pari al 10% per ogni anno di matrimonio con il dante causa, rispetto ad un tetto massimo di 10 anni.

La finalità della norma, nell'intento del legislatore, è quella di ridurre le uscite previdenziali e di porre un freno ai matrimoni di interesse fra le badanti e i pensionati assistiti.

Colf e badanti: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10.10.'11 il termine per il pagamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2011. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2011

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

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

** Gli importi contributivi della quarta fascia:

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

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

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

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

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



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

"L'inchiesta di Altroconsumo non rappresenta la realtà delle agenzie immobiliari italiane"

Fiaip ritiene poco attendibile la recente inchiesta di Altroconsumo sulle agenzie immobiliari. La ricerca effettuata su un campione di 7 città e appena 170 agenzie, effettuata nel mese di luglio, è poco rappresentativa dello spaccato rappresentato dal complesso delle agenzie immobiliari in Italia e non tiene conto della concorrenza che sussiste nel mercato del real estate.

"Riteniamo l'inchiesta non rappresentativa della realtà, in quanto - ha dichiarato il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi - il campione in oggetto non tiene conto della realtà del variegato mondo delle agenzie immobiliari italiane, che si distinguono tra quelle che fanno capo al mondo del franchising e quelle a conduzione singola del professionista. Inoltre l'inchiesta è stata svolta solo in alcuni capoluoghi di Regione mentre la maggior parte delle 52.000 agenzie immobiliari Italiane risiede in provincia e nei piccoli Comuni, dove l'economia dell'immobiliare è totalmente diversa dai capoluoghi di Regione. Per questi motivi non riteniamo possibile che Altroconsumo pretenda di raffigurare un'intera categoria, così come è stata rappresentata nella recente inchiesta".

"Altroconsumo parla di concorrenza inibita - ha aggiunto Paolo Righi - ma non sa o finge di non sapere che per diventare agenti immobiliari in Italia è necessario essere diplomati e frequentare un corso la cui durata può variare dalle 80 alle 220 ore. Questo iter è necessario per avere agenti immobiliari professionali, garantire i consumatori, e non per limitare l'accesso professionale. Se Altroconsumo vuole proporre una deregolamentazione della nostra categoria - ha detto ancora il Presidente della Fiaip - si accomodi, ma forse prima dovrebbe fare un'indagine su

quanto avvenuto nel mercato spagnolo, e comprendere gli effetti di una deregulation che ha avuto gli effetti di far crescere in Spagna le truffe immobiliari del 40% in un solo anno solare”.

Recentemente Fiaip, in occasione dell'Assemblea di metà mandato a Riccione, ha elaborato una ricerca che tiene conto dei costi finali per le transazioni immobiliari nei principali Paesi dell'Unione europea (Italia, Spagna, Francia, Germania, Gran Bretagna) e delle spese standard conferite dalla clientela alle agenzie immobiliari indipendentemente dal tipo di proprietà acquistata.

“Il dato più eclatante, ha rilevato Righi, è come risulti – a differenza di quanto sostenuto da Altroconsumo, che fotografa gli agenti immobiliari come i più cari d'Europa – che la Francia ha il costo di transazione immobiliare più esoso, e la stessa provvigione conferita all'agente immobiliare è in questo Paese la più alta nell'Unione europea. La provvigione, in questo caso, viene pagata solo dal venditore, che computa la stessa come un costo e la ribalta sul costo dell'immobile, quindi in realtà in Francia l'acquirente di un immobile si ritrova a pagare per intero due mediazioni, senza però poter contrattare direttamente con l'agente immobiliare”.

Dalla ricerca emerge inoltre come le spese per l'acquisto di un'abitazione, provvigioni comprese, risultino inferiori in Italia rispetto a quanto accade in Francia e negli altri Paesi dell'Ue. Lo studio Fiaip fotografa, infine, come il nostro Paese, anche per le transazioni senza mediazione, risulta essere per gli stessi costi finali della transazione dietro a Francia e Spagna, offrendo maggiori garanzie e tutele al consumatore, che beneficia di un servizio qualitativamente migliore. Scopo della ricerca, promossa da Fiaip, è quello di aprire un serio dibattito sul rapporto tra liberalizzazioni e garanzie per i consumatori al fine di aumentare la concorrenza sul mercato immobiliare.

Fiaip concorda con Altroconsumo sulla necessità di introdurre per legge uno standard minimo di servizi da erogare a favore dei consumatori. In questo senso il Consiglio Nazionale di Fiaip ha approvato una riforma della legge n. 39/89 che sarà presentata all'attenzione del mondo politico e istituzionale. Fiaip ringrazia infine il direttore responsabile della rivista Altroconsumo, che ha voluto intervistare il Presidente nazionale Righi, consentendo così di rappresentare la voce degli agenti immobiliari, pur non avendo Fiaip, al momento dell'intervista, avuto l'opportunità di conoscere nel dettaglio i dati relativi all'inchiesta sulle agenzie immobiliari.

“Altroconsumo – ha dichiarato in conclusione il Presidente della Fiaip – svolge un'attività di informazione molto importante a favore dei consumatori, ma a volte sarebbe necessario fare una netta distinzione tra informazione ed il sensazionalismo ricercato da inchieste che si fondano solo su dati parziali.”

Report Urbano Fiaip: mercato in stallo

Il mercato immobiliare, nel primo semestre 2011, pur essendo sostenuto da una domanda di proporzioni ancora rilevante, non ha confermato i segnali positivi mostrati nel primo semestre 2010, registrando evidenti segnali di scarsa mobilità e dinamicità, quasi al limite della stagnazione. E' stata, infatti, proprio la domanda a sostenere il mercato, contenendo sia la diminuzione dei prezzi che la diminuzione del volume degli scambi, ma l'ampia forbice (circa il 20%), che continua a tenere distanti richiesta e offerta, ha penalizzato in maniera determinante una notevole fetta di acquirenti che avevano programmato di investire nel mattone, perché agevolati dai prezzi delle abitazioni che si sono mantenuti al ribasso.

Nelle tredici principali realtà urbane nazionali prese a campione dal report Fiaip nel primo semestre 2011 si è assistito, mediamente, ad un ulteriore ribasso dei prezzi di circa un punto e mezzo in percentuale (-1,5%). Ciò ha finito con l'agevolare quel circuito di compravendite in cui la distanza tra domanda ed offerta non è risultata incolmabile, soprattutto nelle zone periferiche, richiamando acquirenti dalle province.

Restano invariate le possibilità, per chi è interessato a fare un investimento, di approfittare di quest'ulteriore fase di contrazione per acquistare a valori più contenuti, considerando, inoltre, che anche gli immobili di alta qualità, che sinora in periodi di congiuntura negativa avevano mostrato di mantenere meglio degli altri il proprio valore inalterato, iniziano a far registrare minimi, e mostrano chiari segni di ribasso (fino a -5%).

Per quanto concerne il dato relativo al numero complessivo di compravendite, secondo quanto riportato dall'Agenzia del territorio, nel primo trimestre del 2011 le compravendite in Italia sono state complessivamente 298.946, di cui 136.718 nel settore residenziale e 107.564 nelle pertinenze, facendo registrare quindi una diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,6%).

Si accentua anche la volatilità, che riflette un'oggettiva incertezza del mercato dovuta all'attuale situazione economica sia nazionale che internazionale, in bilico tra segnali di ripresa e il perdurare di condizioni di sofferenza, soprattutto sul fronte dell'occupazione. Questo quadro

critico trova la sua corrispondenza nell'andamento delle varie tipologie per cui, se il settore residenziale subisce per Fiaip un calo di transazioni del 3,7% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente, i settori terziario e commerciale soffrono un decremento ben superiore, rispettivamente del 4,4%, e 8,9%, mentre il settore produttivo si attesta ad un -2,1%.

In sintesi, il mercato immobiliare riprende la discesa iniziata nel 2006 che sembrava arrestata nel 2010. Rispetto al primo trimestre 2004, a livello nazionale, si registra un calo del 21% circa, e rispetto al primo trimestre 2006 si evidenzia una contrazione pari al -52% di compravendite così come riferito dall'Agenzia del territorio. Inoltre, rispetto al primo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale registra una contrazione complessiva di compravendite maggiore al Nord, con un -28% circa, e pari al -25% circa al Centro e a circa il -21% al Sud.

Agenti immobiliari e mediatori creditizi: rinnovato il Contratto nazionale di lavoro

E' stato siglato a Roma il nuovo Contratto nazionale di lavoro per gli agenti immobiliari e i mediatori creditizi. A darne notizia è stato Salvatore Stolfi, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega al Ccnl e alla previdenza che ha dichiarato: “Fiaip ha sottoscritto con le organizzazioni sindacali Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil l'accordo di rinnovo del contratto nazionale per gli oltre 50.000 dipendenti da agenti immobiliari professionali, mandataria a titolo oneroso e mediatori creditizi che introduce per la prima volta nuove forme di tutela per i lavoratori atipici del settore. Per Fiaip si tratta di un risultato importante, sebbene il Contratto non sia stato siglato da tutte e tre le sigle sindacali, ma ci auguriamo che in futuro la stessa Filcams-Cgil si ricreda”.

Molte le novità nell'ambito dell'ampliamento della contrattazione collettiva anche ai lavoratori atipici, presenti nel comparto (lavoro a progetto/programma, contratto di associazione in partecipazione e di prestazione d'opera) per i quali sono state anche definite nuove garanzie contrattuali sugli istituti della malattia e sull'infortunio, con anche l'estensione dell'assistenza sanitaria integrativa contrattuale, oltre che in ordine alle procedure sulla risoluzione del contratto di lavoro, e per i quali è stata introdotta anche la certificazione preventiva.

Soddisfatto il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi, che ha dichiarato: “Con il rinnovo del Contratto nazionale di lavoro si prende atto dell'evoluzione in corso nel settore immobiliare. La contrattazione collettiva per Fiaip è di comparto, e non più di settore: non più, cioè, relativa solo al lavoro subordinato, ma si estende a tutte le fattispecie lavorative dove il lavoro subordinato non è utilizzato. Siamo infatti i primi in Italia a regolamentare l'apprendistato professionalizzante e ad introdurre nuove forme di tutela per i lavoratori atipici che finora non erano «garantiti». Mediante la certificazione del contratto e la conciliazione riteniamo inoltre di aver dato stabilità e maggiori certezze a tutte le parti”.

Nel merito l'intesa, che avrà durata triennale, con decorrenza dall'1.1.11 al 31.12.13, definisce il rafforzamento degli strumenti bilaterali del settore e contempla il decollo del secondo livello di contrattazione regionale e per aree turistiche. Il Contratto recepisce inoltre le normative europee sulla dignità delle donne e degli uomini sul lavoro e le norme di legge connesse alla salute ed alla sicurezza, all'assistenza e alla tutela dei diritti dei lavoratori disabili, dettando anche nuove norme in tema di permessi per attività sindacale. Le parti hanno poi definito, per quanto concerne l'assistenza sanitaria integrativa, la previsione della stipula di accordi per l'adesione a fondi esistenti.

Unitamente alle intese sul rinnovo del contratto collettivo ed alle regolamentazioni dei lavori atipici le parti hanno definito e sottoscritto inoltre il regolamento della Commissione certificazione contratti di lavoro, conciliazione ed arbitrato che sarà costituita in seno all'Ebnaip, l'ente bilaterale nazionale del settore che, continuerà a promuovere relazioni sindacali finalizzate allo sviluppo del settore ed a gestire l'organizzazione della formazione professionale.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Agiai a Restructura 2011

Anche quest'anno l'Agiai parteciperà a *Restructura*, il salone dedicato al mondo dell'edilizia che nell'edizione 2011 si svolgerà – come sempre a Torino – dal 24 al 27 novembre.

Sui prossimi numeri del notiziario si darà conto delle iniziative specifiche che l'Agiai sta organizzando nell'ambito della rassegna.



Assemblea annuale

Si è tenuta l'Assemblea annuale dei soci Aspesi. Nella sua relazione il Presidente Federico Filippo Oriana ha ricordato come, nel difficile periodo economico che sta attraversando il nostro Paese, nessuna industria come quella immobiliare-edilizia ha in sé la capacità di rappresentare un antidoto veloce ed efficace alla crisi economica da tutti i punti di vista: Pil, occupazione, entrate fiscali e parafiscali per lo Stato e per gli Enti locali. Tesi confermata dalla ricerca di Federimmobiliare presentata in occasione dell'Eire dallo stesso Presidente Oriana, da cui emerge che nonostante i colpi fortissimi di ormai 4 anni di crisi, l'immobiliare in senso stretto attiverà nel 2011 il 5,6% dell'economia italiana e il segmento, strettamente collegato e indotto, dell'edilizia il 9,6% per un totale del settore allargato pari al 15,2%.

Prendendo ad esame altri valori quali la produzione effettiva, l'occupazione, l'obiettivo del risparmio energetico e della riduzione dell'inquinamento, si evince che il settore immobiliare allargato impatta complessivamente sul reddito nazionale per quasi il 20%, per circa il 15% sulla produzione, per oltre il 10% sull'occupazione (il 15% con l'indotto). Di qui l'appello del Presidente alle banche di fare ogni sforzo possibile, all'interno dei vincoli generali, per adattare gli strumenti e i software di valutazione alla realtà particolare dell'immobiliare. E alle Istituzioni, alla politica, ai media e all'opinione pubblica - ora che l'assoluta essenzialità della ripresa in Italia del settore immobiliare-costruttivo è stata riconosciuta - di aiutare a liberare le ali di un sistema che volando ha in sé la potenzialità di far volare l'Italia.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Ristrutturazioni e interventi di risparmio energetico, la ritenuta del 10% scende al 4%

Come noto, dall'1.7.'10 vi è l'obbligo per le banche e per le Poste di operare una ritenuta a titolo di acconto del 10% all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta. In sostanza, si tratta dei pagamenti riguardanti le ristrutturazioni edilizie (detrazione 36%) e gli interventi di risparmio energetico (detrazione 55%).

Ora, la manovra di luglio (d.l. n. 98/'11, come convertito), allo scopo di "minimizzare gli adempimenti in occasione di pagamenti effettuati tramite bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta", ha ridotto al 4% l'aliquota della ritenuta d'acconto che banche e Poste devono operare all'atto dell'accredito.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Immobili rurali, entro il 30 settembre la domanda di variazione catastale

Entro il 30.9.'11, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, i soggetti interessati devono presentare 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, i requisiti di ruralità dell'immobile previsti dalla legge (cfr. Cn lug. '11).

Entro il 20.11.'11, l'Agenzia del territorio, previa verifica dell'esistenza dei requisiti di ruralità, convaliderà la predetta certificazione e riconoscerà l'attribuzione della categoria catastale richiesta. Qualora entro tale termine l'Agenzia non si sia pronunciata, il contribuente potrà assumere, in via provvisoria per ulteriori dodici mesi, l'avvenuta attribuzione della categoria catastale richiesta. Qualora tale attribuzione sia negata dall'Agenzia entro il 20.11.'12, con provvedimento motivato, 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.

Agevolazioni per usucapione di fondi rustici

Le agevolazioni fiscali previste dall'art. 4 della legge n. 346/'76, per i trasferimenti di fondi rustici siti in territori montani, si applicano alle sentenze dichiarative dell'usucapione speciale di fondi rustici, ossia alle ipotesi di acquisto della proprietà in virtù del possesso continuato del fondo rustico per quindici anni (art. 1159-bis, primo comma, c.c.).

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 76/E del 27.7.'11.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Tornare in Italia può convenire

Il provvedimento dell'Agenzia dell'entrate 29.7.'11 detta le disposizioni di attuazione della normativa (art. 3, c. 5, l. 238/'10) concernente la richiesta dei benefici fiscali da parte dei lavoratori dipendenti rientrati in Italia e gli adempimenti conseguenti del datore di lavoro.

Il lavoratore che torna in Italia può infatti usufruire, a certe condizioni, di benefici fiscali. Le misure agevolative sono state introdotte con lo scopo di incoraggiare il rientro di risorse umane importanti per il nostro Paese.

Il decreto ministeriale del 5.6.'11 ha tracciato l'identikit dei destinatari del trattamento di favore, identificandoli nei cittadini dell'Unione europea nati dopo l'1.1.'69 che siano assunti o che avviino un'attività d'impresa o di lavoro autonomo in Italia trasferendo il proprio domicilio, nonché la propria residenza entro tre mesi dall'assunzione o dall'avvio dell'attività e che, al 20.1.'09: erano in possesso di una laurea; avevano risieduto continuativamente per almeno ventiquattro mesi in Italia; negli ultimi due o più anni avevano risieduto fuori dal proprio Paese d'origine e dall'Italia, svolgendo continuamente un'attività di lavoro dipendente, di lavoro autonomo o d'impresa, oppure conseguendo un titolo di laurea o una specializzazione *post lauream*.

Gli sconti spettano dall'entrata in vigore della legge 238/'10 (28.1.'11) e fino al 31.12.'15. Il risparmio è sull'imponibile, che diminuisce al 20% per le donne e al 30% per gli uomini.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica

"Il provvedimento di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per mancata occupazione stabile non ha natura sanzionatoria, bensì consiste nell'esercizio di un potere di autotutela a garanzia del perseguimento del pubblico interesse all'effettiva destinazione del bene immobile, realizzato con fondi pubblici, alle esigenze di colui che abbia concreta necessità dell'alloggio, sicché al fine in questione rileva, non già l'elemento soggettivo della condotta tenuta dall'assegnatario, ma la circostanza obiettiva della mancata utilizzazione dell'abitazione."

Lo ha precisato il Tar della Toscana con sentenza n. 980 del 3.6.'11.



Scambio casa, istruzioni per l'uso

HomeLink Italia, organizzazione leader nello scambio di casa, offre il grande vantaggio di essere liberi di viaggiare senza che questo comporti alcun costo aggiuntivo rispetto alla quota di iscrizione annuale (al riguardo gli associati Confedilizia hanno diritto ad una riduzione sul costo di adesione).

(CONVENZIONATA
CONFEDILIZIA)

Una volta iscritti all'organizzazione è possibile, tra l'altro, inserire la scheda personale nel database HomeLink per 12 o 24 mesi e scambiare casa accedendo, senza limitazioni, a tutte le iscrizioni nei 70 Paesi nel mondo.

HomeLink è sempre alla continua ricerca di nuovi servizi che possano garantire maggiore serenità a coloro che utilizzano lo scambio di casa da tempo o avvicinare nuovi potenziali fruitori. Ultimamente, oltre ad un'assicurazione, facoltativa, che riguarda la salute e bagagli di coloro che partono e per piccoli inconvenienti che possono capitare alle persone che sono ospitate, si è aggiunto un Fondo di garanzia, anche questo facoltativo, per una tutela in più nel caso in cui si verificano sinistri che riguardino il danneggiamento di beni materiali, non coperti dall'assicurazione.

Per tutte le informazioni, consultare www.homelink.it.



UIPI

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

Proposta di direttiva sull'efficienza energetica

Presentata la nuova proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente l'efficienza energetica, che abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/52/CE.

La proposta legislativa traduce in misure vincolanti alcuni aspetti del Piano di efficienza energetica (cfr. Cn apr. '11), predisposto dalla Commissione, per ottenere nuovi risparmi in materia di fornitura e uso dell'energia. Il legislatore europeo ritiene necessario, per far sì che gli obiettivi fissati vengano raggiunti (20% di risparmio energetico), che la proposta sia rapidamente adottata e applicata negli Stati membri.

Non vengano stabiliti obiettivi vincolanti per gli Stati, grazie anche all'attività svolta dall'Uiipi, che ha partecipato alle riunioni preparatorie della proposta. Piuttosto, si individuano alcuni obblighi intesi principalmente a rimuovere ostacoli e a superare alcune carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e nell'uso dell'energia. Viene rimesso a ciascuno Stato membro il compito di stabilire obiettivi nazionali in materia di efficienza energetica per il 2020 - espressi sotto forma di livello assoluto di consumo di energia primaria - rispetto ai quali ogni Paese resta libero di adottare provvedimenti più rigorosi di quelli indicati dalla Commissione.

Tra le disposizioni contenute nella proposta si segnala che, entro l'1.1.'14, gli Stati membri sono tenuti a:

- assicurare la disponibilità di regimi di certificazione o di qualificazione per i fornitori di servizi energetici e di *audit* energetici (art. 15);
- promuovere il mercato dei servizi energetici e l'accesso delle Pmi a questo mercato, ad esempio offrendo contratti tipo per i contratti di prestazione energetica o incoraggiando lo sviluppo di marchi di qualità su base volontaria (art. 14);
- rimuovere gli ostacoli di ordine regolamentare che intralciano l'efficienza energetica, con particolare riferimento alla separazione degli incentivi tra proprietari e inquilini di un immobile o tra gli stessi proprietari, e alle pratiche amministrative in materia di acquisti pubblici e di bilancio e contabilità annuali (art. 15).

Al momento, in Italia, le Commissioni parlamentari, competenti per materia, hanno avviato l'esame del provvedimento e potranno esprimere, in un documento finale, il proprio avviso sull'opportunità di possibili iniziative.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie: proroga al 31.1.'12 Attivo sportello telefonico Confcasalinghe

L'Abi-Associazione Bancaria Italiana e alcune Associazioni dei consumatori, fra cui Assoutenti, convenzionata con Confedilizia, hanno prorogato di altri 6 mesi la sospensione dei mutui alle famiglie, iniziativa prevista nell'ambito del "Piano famiglie". Alla luce dei nuovi accordi, la presentazione delle domande per la sospensione delle rate dei mutui

sarà possibile fino al 31.1.'12 (e non più fino al 31.7.'11, termine a sua volta derivante dalla prima proroga, cfr. Cn febb. '11). L'arco temporale entro il quale si devono verificare i particolari eventi che determinano l'avvio della sospensione, e prorogato al 31.12.'11. Alla sospensione delle rate dei mutui potranno essere ammesse soltanto le operazioni che non ne abbiano già fruito.

Continua, quindi, anche l'opera informativa dello Sportello telefonico di Confcasalinghe, nato proprio per dare i primi consigli a tutti gli interessati (cfr. Cn febb. '10).

Con questa seconda proroga - avvertono i firmatari dell'iniziativa - la sospensione delle rate di mutuo prevista nel "Piano famiglie" si avvia alla sua conclusione con l'impegno di tutte le Parti ad attivarsi per incrementare l'efficienza e l'efficacia degli strumenti pubblici di sostegno alle famiglie, quali il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa e il Fondo di garanzia per l'accesso al credito alle famiglie con nuovi nati.

Va da sé che i singoli Istituti bancari possono in ogni tempo addivenire ad un'intesa coi propri clienti in difficoltà coi pagamenti. L'Abi, inoltre, si è impegnata a sensibilizzare le banche associate ad adottare eventuali misure a sostegno delle famiglie che, avendo usufruito della sospensione, si trovino in gravi difficoltà nella ripresa del regolare pagamento delle rate del mutuo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 6 luglio, giustizia più costosa

Dal 6.7.'11 - a causa delle novità introdotte dal d.l. n. 98/'11, come convertito - le spese giudiziarie si sono aggravate, come peraltro già accaduto in precedenza (cfr., da ultimo, Cn genn. '10 e sett. '10).

E', infatti, aumentato (di una percentuale variabile, con variazioni fino al 100%) il contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause. In più - come nel silenzio generale ha subito evidenziato, lamentandone l'inopportunità, la Domusconsumatori - lo stesso contributo è ora dovuto (vedasi la tabella in calce) per cause che prima ne erano esenti e cioè quelle relative alla giustizia tributaria avanti le Commissioni tributarie provinciali e regionali.

Si dovrà pagare il contributo, inoltre, anche per le controversie individuali di lavoro e di previdenza e assistenza obbligatorie (che restano esenti solo per soggetti titolari di un reddito Irpef inferiore a 31.884,48 euro, pari a tre volte l'importo previsto per essere ammessi al gratuito patrocinio).

Il contributo è poi ora dovuto anche per il processo esecutivo di consegna e rilascio, finora esente.

Per fare qualche esempio, nei giudizi di impugnazione delle delibere condominiali in cui non si contesti la legittimità di una specifica spesa deliberata dall'assemblea (per esempio, la nomina o la revoca dell'amministratore) si dovrà applicare il contributo di 450 euro anziché di 374; mentre per cause dal valore compreso fra 5.200 e 26.000 euro il contributo è passato da 187 a 206 euro.

Un'ultima novità: se nell'atto introduttivo del giudizio (ed in alcuni casi anche nei ricorsi incidentali e nei motivi aggiunti che introducono domande nuove) il difensore non indica il proprio indirizzo di posta elettronica certificata ed il proprio recapito fax, o se la parte omette di indicare il codice fiscale, il contributo unificato dovuto è aumentato della metà.

Ricorso (principale ed incidentale) avanti le Commissioni tributarie provinciali e regionali

Valore controversie	Contributo unificato di iscrizione a ruolo dovuto*
Controversie fino a euro 2.582,28	50
Controversie di valore superiore a euro 2.582,28 e fino a euro 5.000	60
Controversie di valore superiore a euro 5.000 e fino a euro 25.000	120
Controversie di valore superiore a euro 25.000 e fino a euro 75.000	250
Controversie di valore superiore a euro 75.000 e fino a euro 200.000	500
Controversie di valore superiore a euro 200.000	1.500

* Non si applica più l'imposta di bollo, assorbita dal Cuir



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Novità sui profili civilistici e fiscali del trust liquidatorio

Il trust si definisce liquidatorio quando è finalizzato alla gestione ed alla vendita di un patrimonio di una società con lo scopo di soddisfare i creditori del disponente.

Alla luce della recente giurisprudenza - si vedano in particolare le sentenze Trib. di Milano, sez. VIII Civ., del 29 ottobre 2010 e Trib. di Reggio Emilia del 14 marzo 2011 - un trust liquidatorio, per armonizzarsi con la disciplina dell'art. 15, lettera e), della Convenzione de L'Aja 16.10.'89, n. 364, deve prevedere, *inter alia*, che in caso di fallimento i beni vengano restituiti alla curatela; in mancanza, le disposizioni sulla gestione del fondo in trust saranno nulle in quanto contrarie a norme imperative.

Il profilo di nullità, peraltro, investirebbe l'intero trust, sebbene il profilo di contrarietà attenga soltanto alla gestione del patrimonio nel caso di fallimento e alla mancata previsione della riconsegna dei beni al curatore, quando risulti provato che il vero ed unico motivo per cui le parti si determinarono a stipulare il trust, ne era la sua finalità elusiva.

Sotto il profilo fiscale, la recente giurisprudenza tributaria afferma che, nel trust, ed in particolare nell'ipotesi di trust istituito con lo scopo di segregare il patrimonio di una società in liquidazione per meglio salvaguardare le pretese creditorie, si applica l'imposta in misura fissa (€168), e non invece l'imposta sulle donazioni (8%).

Ciò per il fatto che, in presenza di un trust con finalità liquidatorie (*solvendi causa*) non sussiste né il presupposto dell'*animus donandi* (assenza di intenti liberali), in quanto il disponente intende esclusivamente adottare uno schermo idoneo a meglio garantire i creditori nell'ambito della procedura di liquidazione della società, né si realizza alcun arricchimento patrimoniale dei beneficiari, poiché l'attribuzione finale dei beni nei loro confronti rappresenta un adempimento del debito che il disponente aveva verso gli stessi e non un arricchimento privo di giustificazione.

Se, inoltre, il trust liquidatorio è auto-dichiarato, nel senso che disponente e trustee coincidono, non saranno ad esso applicabili le imposte ipotecaria (3%) e catastale (1%), ma sempre la tassazione in misura fissa, non essendo ravvisabile alcun effetto traslativo ma solo segregativo, assimilabile in tutto e per tutto alla costituzione di un patrimonio separato (si vedano in merito le sentenze: Commissione Tributaria Provinciale di Pesaro del 9 agosto 2010, n. 287; Commissione Tributaria Regionale di Venezia-Mestre del 21 settembre 2010, n. 75; Commissione Tributaria Regionale di Milano del 26 ottobre 2010, n. 96/4; Commissione Tributaria Regionale di Milano del 26 ottobre 2010, n. 88/4).

I recenti orientamenti in ambito civilistico e fiscale rendono, quindi, ormai applicabile, nel nostro ordinamento, questa specifica tipologia di trust. L'augurio è che sempre più operatori sfruttino le potenzialità di questo istituto, il quale può consentire la gestione di piani di ristrutturazione complessi che non sarebbero risolvibili con gli strumenti tradizionali.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le coperture in vigore

Sono sempre in vigore le coperture che il Fimpe ha stipulato a favore degli associati che aderiscono. Oltre alla copertura per la Tutela Legale, sono attive le seguenti polizze e convenzioni:

- "Protezione Casa & Famiglia" - Offre una protezione completa per la casa e la famiglia, consentendo all'assicurato di scegliere il livello di protezione gradito, grazie a 6 diversi moduli di copertura liberamente combinabili.
- "Protezione Infortunio" - Offre una tutela completa e flessibile contro gli infortuni, valida 24 ore al giorno, in ogni situazione della vita quotidiana (attività professionale; occupazioni familiari o domestiche, momenti di svago o di tempo libero, vacanze o svolgimento di qualsiasi altra attività; circolazione stradale, su tutti i mezzi di trasporto, come auto, treni, tram, bus).
- "Protezione Salute" - Copertura per le malattie, che garantisce un'ottima soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia, con una filosofia assicura-

tiva che privilegia la prevenzione prima della cura (grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, ad esempio, se non si è fumatori si potrà ottenere fin da subito una riduzione sul costo di adesione alla copertura).

- Condizioni di favore presso Terme, Beauty Farm, Spa, Hotels e strutture turistiche. Sul sito del Fimpe è possibile visionare le condizioni di favore praticate dalle strutture convenzionate agli associati.
- Condizioni di favore presso il Centro Clinico Eughenos, per il pacchetto clinico diagnostico Anti Aging, con valutazione clinica e strumentale e per esami e visite specialistiche.

Maggiori informazioni sul sito www.fimpe.it o con richiesta a centralesanitaria@fimpe.it

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patrimonio culturale, utilizzo turistico

Il conte Orazio Zanardi Landi terrà il 15 ottobre ai soci Adsi dell'Emilia Romagna, nel castello di Rivalta (Piacenza), una conversazione relativa alla sua esperienza nella gestione dell'utilizzo turistico del patrimonio culturale. Si terrà nel contempo, nella stessa giornata e nello stesso luogo, l'assemblea dei soci, che sarà presieduta dal presidente regionale Francesco Cavazza Isolani.



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo servizio per i soci Anbba

"Pronto Geometra" ("Il portale dei geometri italiani", come recita la definizione di apertura del relativo sito Internet) ha realizzato in collaborazione con Anbba un nuovo servizio a favore degli associati Anbba che sarà di valido aiuto per tutti coloro che operano o si apprestano ad operare nel settore della ricettività extralbergiera.

Come noto, il trasferimento alle Regioni delle competenze in materia turistica ha generato una proliferazione di norme non organiche. Non tutte le Regioni hanno una legge specifica per le attività di affittacamere, bed and breakfast e case vacanze. In molti casi bisogna ricercare i riferimenti in leggi di bilancio od in altri provvedimenti che nulla hanno a che fare con la ricettività turistica. Spesso, poi, in occasione di modifiche normative regionali, non si procede neanche alla stesura di un testo coordinato.

Per questi motivi, ed al fine di individuare regolamenti e procedure da applicarsi, Pronto Geometra ha predisposto un servizio finalizzato a cercare la normativa locale di interesse. Tale servizio può essere utilizzato dai soci Anbba, andando sul sito www.prontogeometra.it ed inserendo la propria login e la relativa password.

Sanzione amministrativa per la mancata comunicazione dei nomi degli ospiti

Per effetto dell'abrogazione, da parte del Codice del turismo (cfr. Cn lug. '11) della legge n. 135/'01 (che a sua volta era intervenuta sull'art. 109 del Testo unico delle leggi sulla pubblica sicurezza), torna ad essere soggetta a sanzione amministrativa - anziché penale - la mancata comunicazione all'Autorità locale di pubblica sicurezza, da parte dei gestori di *bed and breakfast* e di altre strutture ricettive, delle generalità delle persone alloggiate.

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

Convegno a Matera

Si è svolto a Matera un convegno organizzato da Gesticond sul tema "Trasformazioni del condominio e della figura dell'amministratore".

Dopo i saluti del Sindaco della città, del Presidente della Provincia e dell'Assessore alla cultura della Regione, hanno svolto interventi introduttivi il Presidente nazionale di Gesticond, Russello, e il Presidente della Confedilizia di Matera, Gravela.

Le relazioni sono state svolte da: Mario Tura de Marco ("Trasformazione dell'amministratore in manager immobiliare: strumenti e strategie"); Francesco Di Castri ("Nuovi scenari immobiliari e nuove competenze"); Sergio Gaglianese ("Il futuro delle associazioni professionali e l'integrazione con i network"); Vincenzo Nasini ("La riforma del condominio: la posizione di Gesticond e della Confedilizia").

MEDIAZIONE, al 70% i procedimenti "abortiti"

"Il dato più significativo che emerge dai primi due mesi di applicazione della nuova disciplina (sulla mediazione obbligatoria) riguarda l'elevata percentuale di procedimenti "abortiti": di procedimenti, cioè, avviati e subito conclusi per mancata adesione/partecipazione delle parte convenuta. Dai primi dati raccolti questi procedimenti ammontano, infatti, a circa il 70% di quelli complessivamente avviati".

(da: Francesco Cuomo Ulloa, "L'applicazione della mediazione tra chiarimenti e profili critici", in: *Corriere tributario* n. 30, 25.7.'11)

BELL'EUROPA

"Che sanguisuga, ora l'Europa vuole tassarci"

"Dopo Comuni, Regioni e Stato, anche Bruxelles si prepara ad esigere gabelle. L'idea è del commissario al Bilancio, che vuole introdurre entro il 2014 nuove imposte su viaggi aerei, transazioni finanziarie e attività inquinanti, per finanziare l'Ue". Tutto questo per coprire "un bilancio di spesa che il prossimo anno toccherà i 134 miliardi".

(il *Giornale* 2.6.'11)

Il flop delle associazioni per le piattaforme europee

Nonostante siano passati quasi quattro anni dall'entrata in vigore del d.lgs. n. 9.11.'07, n. 206, in materia di riconoscimento delle qualifiche professionali (cfr. *Cn dic.* '07), allo stato, sono in tutto tre - tra le professioni non regolamentate - le associazioni che risultano comprese nell'elenco dei soggetti da interpellare in occasione dell'elaborazione di piattaforme europee (peraltro mai partite) finalizzate ad uniformare i profili della formazione fra i vari Stati membri. Si tratta dei grafologi, degli interpreti e di un'associazione di amministratori di condominio.

Il poco interesse suscitato dal "riconoscimento" sembra più che giustificato, visto in che consiste...

BELL'ITALIA

"Province come la Grecia"

"A causa del deficit complessivo di oltre 11 miliardi, gli enti provinciali accumulano 500 milioni l'anno di «debiti sul debito»".

(*Liberò* 12.7.'11)

"Disabile ottiene dopo 13 anni il permesso per rifare il bagno"

"Nel 1998 chiese l'autorizzazione per i lavori, ma il Comune si oppose. Solo oggi il Tar gli dà ragione e impone un risarcimento".

(il *Giornale* 24.7.'11)

FISCALISMO E DISTORSIONI

Per Delrio, lo 0,82 è meglio...

Graziano Delrio (Pd, Vicepresidente dell'Anci, la lobby dei Comuni) è un simpatico uomo. "Non vogliamo essere gabellieri dello Stato" ha dichiarato a 24 ore del 20 agosto scorso. Aggiungendo che, per l'Imu, l'aliquota dello 0,82 sarebbe meglio dello 0,76.

Ma toh!, abbiamo detto, questa proprio non ce l'aspettavamo, è un concetto nuovo (e inedito) che le imposte piacciono ai politici (e agli amministratori locali, in specie) sempre più alte, e crescenti. Ma che le aliquote siano basse appena un'imposta viene istituita e crescano subito dopo, e sempre progressivamente, è noto. Inesplorata (e non scoperta) era invece finora la via che l'aliquota di un'imposta sia voluta in crescita, prima ancora che sia materialmente istituita. Ormai, nella famelicità non li tiene più nessuno. Possiamo sperare solo nella Corte costituzionale: l'anticipazione dell'Imu - se ci sarà - permetterà infatti di non dover aspettare il 2014 (data, ad oggi, fissata per l'entrata in vigore della nuova imposta) per riproporre pari pari contro di essa le eccezioni già proposte per l'Ici e che la Consulta aveva respinto perché malamente poste (in via procedurale) da singole Commissioni.

E per Antonini...

Ma lasciamo Delrio alle sue idee ed ai suoi appetiti (nella stessa intervista, infatti, chiede - a sovrapprezzo... - anche l'aggiornamento degli estimi catastali, ignorando che rappresentano non redditi, ma valori!) e veniamo al prof. Luca Antonini, presidente della Commissione paritetica sull'attuazione della riforma federale, che - su 24 ore del 27.6.'11 - dopo una pudica premessa ("Io non entro nei nodi politici"), a proposito del "salvacondotto fiscale sull'abitazione principale", sostiene: "Sul piano tecnico, però, emerge dai dati che se si punta sui tributi immobiliari come base della fiscalità locale, l'esenzione determina forti distorsioni" (facendo, al proposito l'esempio dei Comuni turistici, "ricchi di seconde case"). In merito, ci pregiamo solo di far presente all'illustre cattedratico che proprio perché si è voluto puntare sui tributi immobiliari abbiamo oggi un federalismo che non è un vero federalismo (non è - cioè - un federalismo nel quale si sceglie dove vivere in funzione dei servizi e della fiscalità locale: gli immobili, infatti, sono tali per definizione!) E poi, quanto alle seconde case, altro che "distorsioni", sarebbe niente, questa: è una vergogna perché i Comuni tassano a dismisura le seconde case solo perché i loro proprietari non votano. È questa, semmai la vera "distorsione"/vergogna da eliminare. Ricorda, professore, il famoso principio della rivoluzione americana (no taxation without representation) di cui al suo pregevole testo sulla sussidiarietà fiscale?

CONSORZI DI BONIFICA

Una legge regionale in odore d'incostituzionalità

La Puglia ha approvato una legge regionale (n. 12/'11) contenente "Norme straordinarie per i Consorzi di bonifica". Alcune disposizioni, segnatamente quelle relative all'imposizione (piani di classifica, contributo di bonifica, beneficio di bonifica), violano le norme quadro della legge che tuttora regola la bonifica, ossia il r.d. 215/'53, come interpretato nel corso dei decenni dalla Casazione, anche a Sezioni unite. La Confedilizia rileva che palesi motivi d'illegittimità costituzionale inficiano in più parti il provvedimento.

Quando prevale la politica

La politica condiziona, in molte zone, l'attività dei Consorzi di bonifica, che sono tutt'altra cosa da quegli organi di autogoverno pura espressione della volontà e degli interessi dei consorziati (obbligatori), quali gli stessi enti amano dipingersi. Dalla presenza di ex amministratori locali negli organi dirigenti (ritenuti una sinecura per accontentare alcuni politici) si passa alle nomine determinate dagli enti locali. È avvenuto, per esempio, nel Consorzio Fiumi e Fossi di Pisa, ove il risultato delle urne, che aveva dato la maggioranza degli eletti a persone non prone al volere degli enti locali, è stato travolto dai designati dalle amministrazioni pubbliche, anche per quel che riguarda la nomina dei membri della Deputazione amministrativa, ossia l'organo direttivo.

TRIBUTO AMBIENTALE PROVINCIALE AL MASSIMO IN OLTRE DUE TERZI DEGLI ENTI

Nel 2010, oltre due terzi delle Province hanno fissato il tributo ambientale di loro competenza (un tributo che tutti pagano senza neppure saperlo: è corrisposto come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani) al limite massimo consentito dalla legge. Lo ha rilevato la Confedilizia a seguito di un'indagine effettuata dal suo Ufficio studi (indagine che si riferisce al 2010 perché le Province avevano termine a fissare l'aliquota del tributo in questione sino al 31 agosto scorso). Nei 18 anni di esistenza, il tributo provinciale per l'ambiente ha avuto una costante crescita, passando da una aliquota media del 3,08% registrata nel 1995 ad una aliquota media del 4,41% toccata nel 2010.

L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,63%), seguita dal Centro (4,40%) e dal Sud/Isola (4,38%).

Nel 2010 le Province di Gorizia e La Spezia sono state le uniche Amministrazioni che hanno provveduto ad una diminuzione dell'aliquota, portandola rispettivamente dal 4,90 al 4,80% e dal 5 al 3,75% mentre, sempre nello stesso anno, la Provincia di Matera ha aumentato l'aliquota portandola al valore massimo del 5%.

Sono 78 (su 110) le Province che hanno deliberato l'applicazione dell'aliquota massima del 5%, e precisamente: Alessandria, Ancona, Ascoli Piceno, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia-Iglesias, Caserta, Catania, Catanzaro, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Ferrara, Forlì, Frosinone, Genova, Grosseto, Imperia, L'Aquila, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Massa Carrara, Matera, Medio Campidano, Messina, Milano, Modena, Monza e Brianza, Napoli, Novara, Olbia-Tempio, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pescara, Piacenza, Pistoia, Potenza, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Savona, Sassari, Siena, Siracusa, Teramo, Terni, Torino, Trieste, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo, Venezia.

E' nel contesto sopra delineato – di applicazione pressoché generalizzata del tributo ambientale nella misura massima consentita dalla legge – che andrà a collocarsi la nuova imposta di scopo provinciale, introdotta da uno dei decreti sul federalismo e il cui regolamento attuativo sarà adottato in sede nazionale entro il 31 ottobre. Un'imposta che potrà essere istituita, oltre che per il finanziamento di opere pubbliche (come previsto per quella comunale, notevolmente appesantita col decreto sul federalismo municipale), anche per "particolari scopi istituzionali", espressione equivoca nella quale potrà esser fatta rientrare qualsiasi cosa. Il tutto, a carico – come nel caso dell'imposta di scopo comunale – dei soli proprietari di casa, i quali saranno i soli a finanziare opere e attività di cui beneficerà l'intera collettività.

La storia del tributo ambientale e quella dell'imposta di scopo provano ancora una volta – rileva la Confedilizia – quanto i liberali (e ancor più i libertari) dicono da tempo: che un'imposta basta istituirsi, 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.

TRIBUNALE DI CHIAVARI
Sentenza 14 aprile 2011, n. 280 – est. Del Nevo

Tosap – Accessi a raso – Presupposti – Richiesta del proprietario – Mancata formulazione dell'istanza – Pagamento – Esclusione.

In materia di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap), l'art. 44, comma 8, d.lgs. 15 novembre 1995, n. 507, prevede, in caso di accesso a raso, cioè posto a filo con il manto stradale, la richiesta del proprietario di tale accesso come presupposto indispensabile per il rilascio di un apposito cartello segnaletico che vieti la sosta sull'area antistante all'accesso medesimo. Pertanto, se l'interessato non formula alcuna istanza in tal senso, non ha diritto a beneficiare del divieto di sosta davanti al proprio accesso e, di conseguenza, non è soggetto a tassazione (1).

Codice della strada - Autorizzazione per apertura di un varco – Rilevanza ai fini della tassazione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche – Esclusione.

All'obbligo previsto dall'art. 22, d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo codice della strada") di chiedere l'autorizzazione all'ente proprietario della strada per l'apertura di qualsiasi tipo di varco, sia esso carrabile sia a filo col sedime stradale, non si accompagna la concessione *tout court*, da parte dell'ente suddetto, del corrispondente divieto di sosta; tale divieto vige solo per i passi carrabili, e cioè per i varchi che hanno le caratteristiche di cui all'art. 44, comma 4, d.lgs. 15 novembre 1995, n. 507 (il quale considera passi carrabili quei manufatti costituiti generalmente da listoni di pietra od altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata), mentre per gli accessi diversi dai veri e propri passi carrabili, quali gli accessi a raso, occorre che gli interessati formulino apposita ed espressa domanda all'ente proprietario della strada, il quale ha la facoltà (e non il dovere) di vietare la sosta. Ne consegue che dal citato art. 22 non deriva che ogni accesso dalla strada alla proprietà privata debba essere oggetto di tassazione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (1).

Cosap – Accessi a raso – Presupposti – Identità con i presupposti della Tosap – Mancata menzione degli accessi a raso nella disciplina della Tosap – Rilevanza ai fini della tassazione - Esclusione.

La normativa in materia di canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap) di cui al d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, sostituisce – per espressa precisazione del legislatore – la disciplina in tema di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap) prevista dal d.lgs. 15 novembre 1995, n. 507, lasciandone inalterati i presupposti costitutivi, e cioè la richiesta di occupazione permanente di spazi pubblici antistanti la proprietà privata, e l'occupazione effettiva degli stessi. Sicché, ove tali presupposti non si verificano, la circostanza che il citato d.lgs. n. 446/1997 non escluda espressamente, come la precedente disciplina, gli accessi a raso dalla tassazione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, non significa che tali accessi possano, per ciò solo, essere sottoposti a tassazione (2).

(1) In senso conforme, cfr. Cass. 28 aprile 2004, n. 8106, in *Ius&Lex* dvd n. 5/2009, Ed. La Tribuna.

(2) Non risultano editti precedenti negli esatti termini.

SEGNALIAMO



Lavoro e compenso

La parità di trattamento impone che un individuo venga pagato per svolgere un lavoro duro e faticoso più di quanto lo sarebbe per un lavoro piacevole e gratificante.

Milton Friedman

Per la registrazione dei contratti, i tributi speciali non vanno più pagati

Come già riferito su *Confedilizia notizie* di giugno, la circolare con la quale l'Agenzia delle entrate ha illustrato il nuovo regime fiscale della cedolare – la n. 26/E dell'1.6.'11 – ha opportunamente colto tale circostanza per fare il punto relativamente ad una fattispecie impositiva (evidenziata dalla nostra Organizzazione) certamente di minore portata ma che è stata foriera negli anni di incertezze interpretative per via di un atteggiamento non uniforme, sul territorio nazionale, da parte degli uffici locali dell'Amministrazione finanziaria.

Ci si riferisce ai tributi speciali di cui al d.l. 31 luglio 1954, n. 535, convertito dalla l. 26 settembre 1954, n. 869, la cui corresponsione – ricorda la circolare – è prevista per “il rilascio dei certificati e attestazioni di qualsiasi specie: copie o estratti di atti, di denunce e di documenti depositati negli uffici ...”.

A realizzare il presupposto per l'applicazione di tali tributi è, dunque, il rilascio di certificati e attestazioni di qualsiasi specie. Posto che tale attività si sostanzia nel rilascio di documenti che attestano e certificano atti o fatti che sono a conoscenza della Pubblica Amministrazione e che possono essere desunti dalla consultazione di atti in possesso della medesima, il parere delle Entrate è che “il presupposto per l'applicazione dei tributi speciali non si realizza con riferimento alle annotazioni di avvenuta registrazione apposte dall'ufficio in calce o a margine dell'atto portato alla registrazione”. L'annotazione sull'atto degli estremi e della data di registrazione costituisce, infatti, – aggiunge la circolare – una modalità di “esecuzione della registrazione” stessa, che si incardina nel procedimento di registrazione degli atti. E tale procedura non può qualificarsi, secondo l'Agenzia, né come certificazione, né come attestazione da parte dell'ufficio. Conseguentemente – chiarisce definitivamente la circolare – “per la registrazione dei contratti di locazione, sia in caso di esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca sia nel caso in cui tale opzione non venga esercitata, non sono dovuti i tributi speciali di cui al punto 2) del Titolo II della tabella, annessa al decreto-legge n. 535 del 1954, per carenza del presupposto impositivo”.

Oltre all'argomento letterale, l'Agenzia sottolinea però anche quello sostanziale. “Occorre altresì considerare – rileva opportunamente la circolare – che la richiesta di registrazione del

contratto è presentata dal contribuente in adempimento di un obbligo di legge; non si ritiene, quindi, che l'attività svolta dagli uffici dell'Agenzia delle entrate per l'espletamento di detta formalità possa essere inquadrata nell'ambito dei servizi resi al cittadino di cui al decreto-legge n. 535 del 1954”.

In conclusione, i tributi speciali – che si pagano attraverso il codice tributo 964T – sono dovuti esclusivamente per il rilascio di copie, estratti, certificazioni o attestazioni resi dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente, anche relativamente ai contratti di locazione per i quali sia stata esercitata l'opzione per il regime della cedolare, posto che tali tributi non sono stati interessa-

ti dalle disposizioni introdotte con l'art. 5 del d.lgs. n. 23/11.

Il chiarimento dell'Agenzia, come accennato, si rivela particolarmente opportuno. Prima di esso, infatti, si registravano – da parte di diversi uffici locali delle Entrate – richieste di pagamento dei tributi in questione anche in sede di registrazione del contratto, e persino con importi diversamente calcolati. L'infondatezza di tali richieste è stata ora espressamente affermata dall'Amministrazione finanziaria centrale, a beneficio della chiarezza, della trasparenza e dell'uniformità di trattamento dei contribuenti. Deve pertanto essere respinta qualsiasi richiesta che di tali tributi venisse operata in difformità da quanto chiarito dall'Agenzia.

Gli inquilini morosi

Si parla spesso di affitti in nero. Molto meno si parla dei proprietari che affittano i loro immobili con regolari contratti ma che, a distanza di pochi mesi, si vedono negare il canone ben sapendo il conduttore che sarà protetto da una sequela di rinvii per lo sfratto, mentre per il proprietario al danno economico seguirà la beffa di essere costretto a pagare le spese condominiali dell'inquilino inadempiente. E a tutt'oggi non notiamo alcuna proposta legislativa che sani questa ingiustizia.

Nicodemo Settembrini
Arezzo

da *Corriere della Sera*, 4.7.11

DALLE RIVISTE...

Agenzie immobiliari, nuove opportunità – Rumore in condominio
La mediazione nelle controversie *latu sensu* locative – Imu e Costituzione
Acque meteoriche di dilavamento, disciplina
Azione collettiva per i contributi di bonifica
La sicurezza sul lavoro all'interno del condominio – La Cedolare secca
Legittimazione passiva dell'amministratore condominiale
Gli alberi in condominio – Attribuzione della rendita catastale

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono “per errore” pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

Vincenzo Nasini sulla “materia condominiale” e la mediazione e quelli di Antonio Nucera sulla convalida di sfratto per morosità e il dolo processuale revocatorio nonché sulle questioni costituzionali tuttora aperte per l'Ici (e per l'Imu).

Della necessaria conoscibilità da parte del contribuente dell'attribuzione di rendita catastale si occupa il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa sul *Corriere tributario* (n. 17/11). Importanti articoli in materia di cedolare secca pubblicano i numeri 17, 26 e 27 della stessa rivista.

Per finire, *Consulente immobiliare*. Che nei suoi numeri 887/11 e 889/11 pubblica due articoli di Giuseppe Bordolli rispettivamente sulle nuove opportunità che si offrono alle agenzie immobiliari e sul rumore nel condominio.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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

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

GIURISPRUDENZA CASA

Assicurazione condominiale e assemblea

Ecco la massima di una precisa sentenza (n. 15872/10, inedita) della Cassazione in materia di assicurazione condominiale. "In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, non è richiesto - ha detto il Supremo Collegio - il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno - nella specie ultranovennale - la deliberazione dell'assemblea, che deve essere assunta a maggioranza qualificata, non però ai sensi dell'art. 1136, comma quinto, cod. civ. (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136, commi secondo e quarto, cod. civ., sia in prima che in seconda convocazione".

Diniego rinnovazione per costruzione strade e parcheggi

La Cassazione (sent. n. 16647/10, inedita) ha fissato un importante principio in ordine ai motivi di diniego della rinnovazione dei contratti di locazione alla prima scadenza. "In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo - hanno detto i supremi giudici - la norma di cui all'art. 29, primo comma, lett. c), della legge 27 luglio 1978, n. 592, che disciplina il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza - in riferimento alle ipotesi di demolizione dell'immobile per ricostruirlo, ovvero per procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero per eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti - è suscettibile di interpretazione estensiva, non esclusa dalla tassatività delle fattispecie ivi elencate (a differenza della interpretazione analogica, invece vietata). Ne consegue - hanno detto ancora i giudici - che va ricondotto ai casi indicati dalla anzidetta norma, giacché del tutto simile ad essi, quello della realizzazione, nell'area di sedime dell'immobile condotto in locazione, di opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) da cedere all'amministrazione comunale, in forza di obbligo assunto nei confronti dell'ente pubblico dal proprietario dell'area stessa e locatore dell'immobile".

Condominio parziale, quando c'è

"Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" - ha detto la Cassazione (sent. n. 23851/10, inedita) - tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio del condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene".

Custode giudiziario, durata del contratto

La Cassazione (sent. n. 20341/10, inedita) ha fatto chiarezza su un importante tema oggetto di diverse interpretazioni in sede di magistratura di merito. "La locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto - ha detto la Suprema Corte - la cui durata risulta "naturaliter" contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata".

Lastrico solare, quando è parte comune

"In tema di condominio, per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione del bene al servizio o al godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari. Deve pertanto escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. "condominio orizzontale". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 22466/10, inedita).

Riparazione straordinaria e conduttore

"Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore". E' quanto ha affermato la Cassazione in un'importante sentenza (n. 16136/10, inedita).

Cortile tra più edifici

Sentenza (n. 17995/10, inedita) della Cassazione sulla presunzione di comunione di un cortile esistente tra edifici di diversa proprietà. "In tema di condominio degli edifici - hanno detto i supremi giudici - la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano."

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ECCEZIONI
COSTITUZIONALITÀ**Espropriazione
aree fabbricabili**

Le sezioni unite civili della Corte di Cassazione hanno sollevato, in due distinte ordinanze del 14 aprile scorso, eccezioni di costituzionalità nei confronti della normativa del D.Lgs. n. 504/92 (oggi, D.P.R. n. 327/01) che prevede che l'indennità di espropriazione delle aree fabbricabili sia contenuta nei limiti dei valori dichiarati o denunciati dall'espropriato ai fini Ici.

**Conti correnti
professionisti**

Il Tribunale di Milano (con ordinanza 14.12.'10, ora pubblicata) ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della normativa (art. 32, n. 2, secondo periodo D.P.R. 600/73, come modificato dalla legge n. 311/04), nella parte in cui non prevede che la presunzione fondata su prelevamenti e versamenti relativi ai conti bancari di professionisti si applichi ai compensi percepiti nell'esercizio della professione solo a decorrere dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore della predetta legge n. 311.

DICHIARAZIONE
INCOSTITUZIONALITÀ**Espropriazione
e valore agricolo**

Con sentenza n. 181 del 7-10 giugno '11, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa in materia di espropriazione pubblica per la parte in cui determina l'indennità di espropriazione di aree agricole non edificabili in relazione al valore agricolo delle stesse, con elusione del necessario legame con il valore di mercato del bene abitato.

**Troppi degradi
nei beni culturali**

Due note firme del *Corriere della Sera*, Gian Antonio Stella e Sergio Rizzo, in *Vandali* (Rizzoli ed., pp. 280) forniscono un impietoso e spietato affresco di abusi, scempi, degradi nei beni culturali, con dure denunce (spesso documentate dai numeri) nei confronti dei presunti responsabili dei molti episodi lamentati.

ASPPI A FAVORE DELLA CAPACITÀ GIURIDICA PER I CONDOMINI

L'ASPPI-Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari (presidente Alfredo Zagatti) ha, nel suo organo ufficiale "Pietra su pietra", preso posizione a favore del riconoscimento della capacità giuridica ai condomini.

"Alla luce delle esperienze già consolidate in altri Paesi europei come la Francia ed il Belgio, e del dibattito che da diversi anni si è sviluppato in Italia sull'argomento, una legge di riforma del condominio che si rispetti non può non affrontare il tema del riconoscimento della capacità giuridica del condominio", è scritto in un articolo della precitata rivista, che così continua: "La necessità di riconoscere al condominio una soggettività giuridica autonoma (non necessariamente una vera e propria personalità giuridica) appare evidente se si considerano alcune importanti problematiche che si presentano frequentemente nella vita del condominio e che troverebbero finalmente, in tal modo, una soluzione" (si fa il caso - a titolo esemplificativo - dei debiti condominiali ed anche dell'alienazione delle parti comuni del condominio).

Com'è noto, sulla stessa posizione sono anche la Confedilizia, le organizzazioni degli amministratori Coram e Gesticond, nonché l'Assocond-Associazione condomini (per quest'ultima, cfr. Cn marzo '11).

LETTO PER VOI

Le crisi economiche sono sempre e ovunque la conseguenza di politiche economiche sbagliate. Questo è vero in Italia, dove il finanziamento di un welfare costosissimo, inefficiente e corrotto ha fatto superare alla spesa pubblica il 51 per cento del pil, annullando le possibilità di crescita; è vero pure in molti altri Paesi europei come la Grecia, la Spagna e il Portogallo, che rischiano la bancarotta, ed è vero anche negli Stati Uniti dove le follie spenderecce di Obama non hanno ridotto la disoccupazione né stimolato la crescita, ma hanno fatto subire all'America per la prima volta nella sua storia l'umiliazione del declassamento. Sono sempre gli errori dei politici che, impedendo ai mercati di funzionare, ci regalano le crisi.

Antonio Martino, da *IL FOGLIO*, 11.8.'11

ATTENZIONE

Cedolare secca e immobili storici

La cedolare secca sugli affitti si applica, come noto, alle unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo.

In linea teorica, quindi, fra gli immobili per i quali il nuovo regime può trovare applicazione vi sono anche quelli di interesse storico-artistico vincolati.

In questo caso, però, i proprietari interessati devono valutare la convenienza della propria scelta tenendo in considerazione il fatto che, mentre la cedolare - con aliquota del 19% o del 21% a seconda del tipo di contratto - si applica sul canone di locazione, per gli immobili vincolati locati l'aliquota marginale Irpef si applica, ai sensi dell'art. 11, c. 2, della l. n. 413/91 (come interpretato dalla Cassazione e, in seguito, dalla stessa Agenzia delle entrate), sulla "minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato".

I proprietari degli immobili in questione dovranno pertanto confrontare, da un lato, l'imposta derivante dall'applicazione della cedolare al canone di locazione, dall'altro, quella derivante dall'applicazione dell'aliquota marginale Irpef alla rendita ridotta, e scegliere di conseguenza il regime fiscale più favorevole.

Cedolare: modello di lettera presso le Associazioni per sospensione aggiornamento e comproprietà

Come noto, nella circolare 26/E dell'1.6.'11, l'Agenzia delle entrate ha espresso l'avviso che, per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione per la cedolare esercitata da parte di un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte dei comproprietari che non optino per il nuovo regime.

La Confedilizia ritiene tale interpretazione non conforme al dettato normativo, che non impedisce ai comproprietari che non optino per il regime della cedolare di continuare ad aggiornare il canone limitatamente alla quota parte di propria spettanza.

Alla luce di quanto sopra, la Sede centrale ha predisposto, e trasmesso alle proprie Associazioni territoriali, un modello di lettera al conduttore che le Associazioni stesse potranno fornire ai comproprietari che si trovino nella situazione sopra descritta e che ritengano di inviare al proprio inquilino una lettera di richiesta dell'aggiornamento, anche ai fini interruttivi della prescrizione.

Cedolare e calcolo di convenienza, Accordo Confedilizia-Fiaip

La Confedilizia ha invitato le proprie Associazioni territoriali ad effettuare il calcolo di convenienza della cedolare - attraverso il programma informatico messo a disposizione dalla Sede centrale - in favore dei proprietari di casa (anche non iscritti) che alle stesse siano segnalati da agenti immobiliari iscritti alla Fiaip, e ciò previo accordo delle stesse Associazioni sulle relative modalità con i Collegi locali della Fiaip.

L'iniziativa nasce da un accordo stipulato in tal senso, a livello nazionale, tra Confedilizia e Fiaip.

A proposito di ora legale (e di soppressioni legislative)

Anche quest'anno, l'ora solare sarà ripristinata con l'ultima domenica di ottobre. Quando fu reintrodotta dopo il periodo bellico, negli anni sessanta, l'ora legale venne disciplinata con legge e applicata con un dpr (dal 1991, un dpcm) emanato ogni anno con l'indicazione del periodo. A partire dal 1995, l'ora legale è adottata in dipendenza di direttive europee, che hanno fissato un periodo valido per l'intera Ue, dall'ultima domenica di marzo all'ultima di ottobre. L'ultima direttiva (2000/84/Ce) ha trovato attuazione in Italia nell'art. 22 della legge 96/'10 (legge comunitaria 2009).

Una curiosità: tale art. 22 ha abrogato la legge 1144/'66, ultimo provvedimento legislativo relativo all'ora legale, e insieme il r.d. 490 del 1893, che disciplinava il servizio di ferrovia secondo l'ora dell'Europa centrale. Quest'ultimo provvedimento era invece rimasto in vigore per esplicita disposizione del d.lgs. 179/'09 (uno dei provvedimenti salvaleggi cosiddetti Calderoli). Quindi, il r.d. 490 del 1893, ritenuto indispensabile per l'ordinamento giuridico nel 2009, pochi mesi dopo, nel 2010, veniva abrogato.

PARTI SOCIALI, CONFEDILIZIA E MANOVRA

Al tavolo delle parti sociali per la manovra di agosto, Confedilizia non c'era. Dall'appello lanciato dalle stesse, la nostra organizzazione si è infatti dissociata sottolineando in una nota che "per il rilancio del Paese necessita sì una discontinuità, ma una discontinuità con un modo di intendere la politica e soprattutto lo Stato, che deve anzitutto essere liberato da condizionamenti corporativi che al presente impediscono quel dimagrimento dell'apparato pubblico che - al di là di ogni manovra e di ogni intervento di ingegneria finanziaria sui conti pubblici - può sul serio assicurare la crescita del Paese".

L'inconcludenza (e la disomogeneità) di quel tavolo - com'è oggi uso di dire - è del resto stata sottolineata, ed evidenziata, da Giuseppe De Rita in un mirabile articolo di fondo sul *Corriere della sera* (20.8.'11), che ha anche plasticamente ben reso l'idea di quel tavolo ("la gloria vuota di un tavolo, anzi di un tavolone, dove la maggioranza viveva solo l'orgoglio di esserci, ma non la responsabilità di fare una proposta o di assumere un impegno").

IN G.U.

Codice turismo

Il S.O. (n. 159/L) alla G.U. n. 129 del 6.6.'11 pubblica il D. L.vo 25.5.'11 n.79 recante "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".

Giornata vittime disastri ambientali ed industriali

Con legge 4 giugno '11 n. 101 è stata istituita (e fissata al 9 ottobre di ogni anno) la "Giornata nazionale in memoria delle vittime dei disastri ambientali ed industriali causati dall'incuria dell'uomo".

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Tribunale di Modena: nel rito locatizio non è ammissibile la reconventio reconventionis

A differenza del sistema processuale delineato dall'art. 183 c.p.c. per il rito ordinario di cognizione, "nel rito locatizio non è ammessa la formulazione di una nuova domanda da parte del ricorrente, per quanto quest'ultimo sia stato riconvenuto in giudizio per effetto della riconvenzionale formulata dal resistente e per quanto tale domanda possa, astrattamente, giustificarsi per ragioni di tutela del contraddittorio".

Lo ha stabilito il Tribunale di Modena, con sentenza del 30.11.'10 (in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*, negando così la possibilità ad un locatore di proporre domanda riconvenzionale (cosiddetta *reconventio reconventionis*) per il risarcimento dei danni correlati alle condizioni dell'immobile rilasciato dall'inquilino, in replica alla domanda riconvenzionale di quest'ultimo che chiedeva, da un lato, la liquidazione dell'indennità per le migliorie apportate all'immobile in parola nel corso della locazione, dall'altro, il ristoro del pregiudizio subito per le difformità del cespite alla disciplina edilizia.

Le motivazioni su cui il giudice modenese ha basato la sua decisione sono sostanzialmente due: la struttura "concentrata" che caratterizza il rito locatizio (il quale – com'è noto – si richiama in massima parte al processo del lavoro) con le rigide preclusioni che ne disciplinano lo svolgimento; il dato letterale dell'art. 420 c.p.c., disposizione che, diversamente dall'art. 183, quinto comma, c.p.c. (il quale espressamente consente all'attore, nel rito ordinario, di proporre le domande "che sono conseguenza della domanda riconvenzionale" del convenuto), ammette esclusivamente la modificazione delle domande "già formulate", peraltro in presenza di "gravi motivi" e "previa autorizzazione del giudice".

Per completezza, si segnala che la pronuncia in parola si pone in contrasto con il consolidato orientamento della Cassazione, secondo cui, al contrario, nel rito del lavoro, così come nel rito locatizio, "il ricorrente che abbia assunto la veste di convenuto in conseguenza di domanda riconvenzionale, può a sua volta avanzare domanda riconvenzionale", purché "tempestivamente nel primo atto difensivo successivo alla comparsa di costituzione del convenuto, e purché tale domanda dipenda dal titolo dedotto in causa o da quello che già appartiene alla causa come mezzo di eccezione di domanda riconvenzionale". Ciò, sulla base del fatto che – secondo i giudici di legittimità – il sistema di preclusioni fissato dal citato art. 420 c.p.c. non può riguardare "quelle deduzioni la cui necessità è sorta dopo la costituzione del convenuto". Né, ancora, spingersi al punto di minare "il diritto di difesa" del ricorrente, "rispetto ad una nuova e più ampia pretesa della controparte, il cui ingresso nel medesimo processo sia stato consentito dal giudice" (cfr., *ex multis*, sent. n. 11180 del 29.7.'02).

Decoro condominiale: attenzione ad installare condizionatori e zanzariere Gli avvertimenti di Confedilizia

Per difendersi dal caldo e dagli insetti, molti italiani ricorrono all'installazione di condizionatori e zanzariere. Ma attenzione: se si vive in condominio, ci sono delle regole da rispettare.

Il Tribunale di Milano ha avuto modo di precisare, infatti, che la collocazione sulla facciata condominiale di un voluminoso condizionatore, altera "la destinazione della facciata stessa (che è quella di fornire un aspetto architettonico regolare e gradevole dell'edificio e non quello di contenere corpi estranei, che turbano l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio medesimo)", e ciò, anche quando la facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini, in quanto la legge tutela proprio il diritto degli stessi a non dover subire (e quindi, essere soggetti a vedere) alterazioni antiestetiche del proprio bene comune" (sent. 9.1.'04).

Quanto alle zanzariere, si tenga presente che una eventuale loro installazione – secondo la Cassazione – sarebbe illegittima ove un regolamento condominiale di natura contrattuale vietasse qualsiasi alterazione della facciata.

I giudici di legittimità hanno chiarito, infatti, che, in tema di condominio, le norme di un regolamento di natura contrattuale possono prevedere limitazioni ai diritti dei condòmini, nell'interesse comune, sia relativamente alle parti comuni, sia con riguardo alle parti di proprietà esclusiva. "Ne consegue – hanno concluso – che, in presenza di una clausola di detto regolamento vietante variazioni all'aspetto esterno dell'immobile, è valida la delibera condominiale che vieti ad un condòmino l'installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariere" che, per le sue caratteristiche, "risulti immediatamente visibile dall'esterno, e lesiva del decoro architettonico dell'edificio" (sent. n. 8885 del 29.4.'05).

L'incasso del canone estero non va comunicato nel Quadro RW

Il Quadro RW del Modello Unico riguarda, oltre che le consistenze degli investimenti e le attività detenute all'estero al termine del periodo d'imposta, anche i trasferimenti da, verso e sull'estero che nel corso del periodo d'imposta hanno interessato i suddetti investimenti ed attività, sempreché l'ammontare complessivo dei movimenti effettuati nel corso del medesimo periodo, computato tenendo conto anche dei disinvestimenti, sia stato superiore a euro 10.000.

Tuttavia, come a suo tempo precisato dall'Agenzia delle entrate (circolare 45/E del 2010), nessun adempimento è dovuto nell'ipotesi di incremento degli investimenti esteri per effetto della corresponsione dei relativi frutti degli investimenti, quale, ad esempio, l'incasso del canone di locazione di un immobile sito all'estero. Tali importi saranno compresi nel saldo di fine anno del conto corrente estero da riportare nella Sezione II del modulo RW. Inoltre, tali frutti devono trovare collocazione nei relativi quadri reddituali della dichiarazione dei redditi a meno che non vengano assoggettati a tassazione definitiva da parte di un intermediario residente.

SEGNALAZIONI

Alessandro Amorese, *Beppe Niccolai*, Elettica ed., pp. X + 270

Un saggio biografico che ricostruisce la riflessione politica di Niccolai, per decenni esponente del Movimento sociale a Pisa, più volte deputato, personaggio stimato per correttezza e onestà, ma grintoso e capace di vivaci polemiche e di "eresie".

Giovanni Vecchi, *In ricchezza e povertà*, il Mulino ed., pp. XXVIII + 500

Un secolo e mezzo di unità visto attraverso le statistiche sul benessere della popolazione, analizzata in molteplici saggi: dalla nutrizione al lavoro minorile, dalla statura al reddito, dalla povertà al costo della vita.

Sergio Ricossa, *Manuale di sopravvivenza a uso degli italiani onesti*, pref. di Lorenzo Infantino, Rubbettino ed., pp. 130

Arguta e ironica serie di garbatissimi, ma polemici, consigli per il cittadino "onesto medio", costretto a muoversi tra "furbi" e "fessi", arricchiti da numerose e penetranti citazioni di autori classici e moderni.

Eugenio De Carlo, *Il Catasto nella fiscalità locale*, Halley ed., pp. 248, 1 Cd rom

Guida giuridico-amministrativa, che partendo da un'analisi del sistema catastale arriva ai riflessi pratici sull'ambito tributario locale, con un'estesa modulistica e ampi cenni all'evoluzione complessiva del Catasto.

Piero Ottone, *Cavour*, Longanesi ed., pp. 192

Definita come "storia pubblica e privata di un politico spregiudicato", questa biografia tratta, insieme, dell'uomo e del politico, non senza un certo gusto dissacratorio, pur nell'ammirazione del personaggio.

Paolo Rodari, Andrea Tornielli, *Attacco a Ratzinger*, Piemme ed., pp. 322

Anni d'incessanti attacchi a papa Benedetto XVI, provenienti anche dall'interno della Chiesa, con infortuni incredibili ed errori di comunicazione commessi da parte vaticana, così da provocare conseguenze pesanti per l'immagine del pontefice.

Piero Messina, *Protezione incivile*, Rizzoli ed., pp. 318

Un atto d'accusa contro la Protezione civile: come si è sviluppata, le disavventure giudiziarie, gli appalti, i grandi eventi, gli interessi finanziari e i personaggi più in vista.

Michele Ainis, *La legge oscura*, Laterza ed., pp. X + 222

Un testo brillante, arguto e ben documentato sulle oscurità delle leggi italiane: linguaggi indecifrabili, cumulo di disposizioni, tecnicismi astrusi sono illustrati in maniera tanto chiara quanto sottilmente polemica.

CEDOLARE AGGIORNAMENTI

Inserire sempre nei contratti la clausola sull'aggiornamento

Come noto, il d.lgs. 25/11 stabilisce quanto segue: "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente".

Poiché la sospensione dell'aggiornamento è limitata al periodo di durata dell'opzione, è consigliabile che anche nei contratti nuovi, per i quali si decida sin da subito per l'applicazione della cedolare, sia comunque inserita la normale clausola relativa all'aggiornamento del canone. Ciò, per due ragioni principali.

La prima ragione è di natura formale e risiede nel fatto che la norma non impone alcuna previsione contrattuale, introducendo invece una regolamentazione esterna al contratto, finalizzata a sospendere temporaneamente una delle sue previsioni.

La seconda ragione è di natura sostanziale e si fonda sulla circostanza che la convenienza del regime della cedolare può variare nel corso degli anni, in capo al singolo contribuente, in ragione di una serie di fattori. Con la conseguenza che una scelta operata per un anno potrebbe rivelarsi non conveniente nell'anno successivo. La presenza in contratto della clausola sull'aggiornamento – inoperante nelle annualità di applicazione della cedolare – consentirà di esercitare la relativa facoltà per le annualità per le quali il regime sostitutivo non si rivelasse più conveniente.

Valutazione convenienza necessaria ogni anno

Come noto, la Confedilizia ha messo a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti un programma informatico per il calcolo della convenienza della cedolare secca sugli affitti. Programma che 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.

Al proposito, si richiama l'attenzione sulla necessità di effettuare ogni anno la valutazione di convenienza del regime della cedolare. Ciò, proprio perché ogni anno possono assumere una diversa incidenza dei variabili che determinano la scelta: dall'ammontare del reddito che il locatore ricava da fonti diverse dall'immobile locato (es.: reddito da lavoro) alle aliquote delle addizionali regionali e comunali Irpef; dall'importo delle deduzioni e delle detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario alla sospensione dell'aggiornamento del canone, la cui incidenza dipende dall'andamento dell'inflazione.

Rendite e valori

I giornali che proteggono le attività industriali o finanziarie (e che non amano, quindi, le attività immobiliari e chi in esse investe) hanno scoperto l'acqua calda: le rendite catastali non sono in linea con i valori di mercato degli immobili.

Ma ci chiediamo perché questi dati dovrebbero, e come potrebbero, essere coerenti. Prima di tutto, infatti, i valori sono una cosa e le rendite sono un'altra (e queste ultime dovrebbero infatti rappresentare la redditività, e non il valore). Secondariamente, va ricordato che il sistema ormai vigente da vent'anni è stato "provvisoriamente" dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, proprio perché tassa i valori e non i redditi (come vorrebbe invece il nostro sistema fiscale). In terzo luogo, è bene ricordare che è azzardato ipotizzare differenze fra rendite e valori, addirittura su scala nazionale e quindi senza neanche distinguere zona da zona: lo stesso Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio premette avvertenze in questo senso ai dati che pubblica e a proposito dell'attendibilità dei propri dati. Da ultimo, si ricordi questo: che le aliquote dell'Ici vennero fissate proprio ben sapendo che i valori accertati erano quelli del biennio 1988-89 e quindi in relazione al loro ammontare.



La lente sulla casa Corrado Sforza Fogliani

Divieti e obblighi per intitolare una via

Quali norme si debbono seguire per intitolare una strada? Sono tre le leggi che disciplinano la materia: il r.d.l. 1158/73, convertito dalla l.473/75 («Norme per il mutamento del nome delle vecchie strade e piazze comunali»); la l.1188/77 («Toponomastica stradale e monumenti a personaggi contemporanei»); l'art. 41 del d.p.r. 223/89 («Nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente»). Le due leggi più antiche sono state esplicitamente fatte permanere in vigore dai recenti provvedimenti detti salvaleggi. La competenza a intitolare è dei Comuni. Qualora si tratti di cambiare nome a una strada, occorre l'approvazione del ministero (ora) per i Beni culturali, attraverso la Sovrintendenza (ora) ai Beni architettonici e ambientali. Sulla relativa targua va altresì riportata la precedente denominazione.

Se, invece, si tratta di una nuova strada, occorre il parere favorevole del prefetto, sentita la locale deputazione di storia patria, in mancanza, la società storica del luogo della regione. È vietata la denominazione a persone che siano decedute da meno di dieci anni, salvo che non si tratti di caduti in guerra. Sono ammesse deroghe per «casi eccezionali», relativi a «persone che abbiano bene meritato della nazione» (quindi, in una prospettiva non solo locale), se consentito dal prefetto.

Queste disposizioni sono di estremo buon senso. Esse tendono a limitare i mutamenti toponomastici, sovente sgraditi ai cittadini perché fonte di contrasti, equivoci e complicazioni burocratiche.

**Presidente Confedilizia*
da il Giornale, 16.7.11

Tutto sugli immobili



Jacopo Astarita e Barbara Ianniello forniscono, nel vasto *Codice degli immobili 2011* pubblicato dal Gruppo 24Ore e giunto alla quinta edizione (pp. XXXVIII + 1.896), una ricca documentazione in svariate discipline (edilizia, catasto, fisco), fornendo testi legislativi e massime giurisprudenziali di legittimità e di merito su una miriade di problemi.

Tar Lazio: ricorrendo determinate condizioni anche il proprietario dell'area inquinata è tenuto alla bonifica

"In mancanza di individuazione del responsabile o in caso di sua infruttuosa escussione", spetta al proprietario dell'area inquinata provvedere alla bonifica.

Lo ha stabilito il Tar del Lazio, con la sentenza n. 2265 del 14.3.11, reputando così legittimo il provvedimento con il quale il Ministero dell'ambiente aveva imposto ad una ("incolpevole") società proprietaria di un sito contaminato di porre in essere i dovuti interventi ripristinatori.

Secondo i giudici amministrativi, infatti, se il proprietario è in definitiva il soggetto a carico del quale, "pur senza sua responsabilità", vengono poste dal Codice dell'ambiente "le obbligazioni risarcitorie conseguenti all'inquinamento (e ciò proprio e solo perché proprietario), ben può lo stesso proprietario essere reso destinatario di un obbligo di attuare i necessari interventi, salva successiva rivalsa nei confronti del responsabile, che l'amministrazione ha l'obbligo di individuare. La titolarità ultima delle obbligazioni risarcitorie rende cioè possibile – chiarisce ancora il Tar – anche la attribuzione (provvisoria) delle obbligazioni ripristinatorie".

La pronuncia si pone in netto contrasto con la prevalente giurisprudenza amministrativa (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, dec. n. 3885 del 16.6.'09), la quale – alla luce del dato letterale del Codice dell'ambiente – più volte ha affermato, invece, che il dovere di bonifica ricade in capo al responsabile dell'inquinamento, mentre a carico del proprietario (non responsabile della contaminazione) non incombe alcun obbligo in tal senso, riconoscendogli, il predetto Codice, solo una mera facoltà di attivarsi per ripristinare i luoghi inquinati al fine di evitare le conseguenze pregiudizievoli che un intervento d'ufficio della Pubblica amministrazione comporterebbe in termini di vincoli (*sub specie* di onere reale e di privilegio speciale immobiliare), che verrebbero a gravare sul sito a garanzia del rimborso delle spese di bonifica.

AUTO

QUANDO L'ITALIA SI BUTTÒ A DESTRA

Nell'Italia unita, si guidava a volte a sinistra e a volte a destra, cambiando mano se c'erano dei cartelli che l'imponavano. Centodieci anni fa, un Regio Decreto del 28 luglio (n. 416) sancì il diritto di ogni provincia di stabilire senso di marcia e limiti di velocità. Poi, nel 1915, un provvedimento del Comando supremo stabilì che, nelle zone delle operazioni di guerra, si dovesse tenere la sinistra. Nel settembre del 1925, però, il governo fascista annunciò di voler imporre "la mano unica". La gente - prigioniera delle proprie tradizioni e, soprattutto, delle proprie abitudini - si allarmò, addirittura, ed i pareri furono del tutto discordanti: chi la voleva, comunque, a destra e chi a sinistra. Ma "l'Italia si buttò a destra", per dirla con un prezioso (ed informato) articolo di Dario Biocca (*la Repubblica*, 24.7.11). Un Regio decreto del 31 dicembre 1925 impose infatti la "mano destra unica", accordando peraltro un termine di due anni alle amministrazioni locali per approntare la nuova segnaletica. Si rinunciò invece - come in un primo tempo Mussolini voleva fare - a modificare le regole del traffico ferroviario, che ovunque in Italia viaggiava (come tuttora viaggia) "all'inglese", tenendo - cioè - la sinistra.

I costi dei fari accesi delle auto

Sarà perché i francesi non sono furbi quanto noi italiani che hanno abolito da anni la norma che impone di tenere accese le luci di tutti i veicoli in pieno giorno, anche sotto il sole estivo? O forse il loro pragmatismo, unito all'attenzione per i dettagli, li ha convinti che si trattava di puro spreco senza reali vantaggi? Fatti quattro conti approssimativi (sono un fisico, conoscitore di potenze ed energie, ma non aggiornato circa i tipi di auto, rendimenti dei motori e caratteristiche delle benzine) ne viene fuori un consumo totale non indifferente. Per le tasche del singolo automobilista non sarebbe un gran risparmio, ma con milioni di autoveicoli diventa consistente: 20 milioni di auto in circolazione in 20 ore risparmierebbero circa 20 milioni di litri di benzina, cioè 25 milioni di euro. Aggiungiamoci camion e Tir (i cui costi di trasporto li paga sempre il consumatore...) e arriviamo a cifre ancor più ragguardevoli. Risparmio in litri di benzina, quindi in barili di petrolio ed euro, e meno polveri sottili e CO₂ emesse nell'atmosfera. Certo le compagnie petrolifere guadagnerebbero un po' meno, e pure lo Stato, ma visto che i cittadini sono in difficoltà e il petrolio non è a Km zero... Dopo tutto basterebbe solo una leggina di poche righe.

Roberto Sacca

da *24Ore*, 24.8.11

IL PUNTO SU ...

La Cassazione e la querela del condominio

Importante pronuncia della V Sezione della Cassazione penale (sent. n. 6197 del 18.2.11) in tema di legittimazione alla proposizione della querela nell'ipotesi di reato compiuto in danno del condominio (nella specie reato di violazione di domicilio per introduzione clandestina nel sottoscala dell'edificio condominiale). La Cassazione ha ricordato come il fondamento della prevedibilità del reato a querela della persona offesa sia tradizionalmente ricondotto a due distinti ambiti: quello della verifica di un'effettiva offensività del reato, rimessa in determinati casi al giudizio del soggetto passivo, e quello del rispetto della sfera privata della parte offesa nel perseguimento di taluni illeciti penali. Entrambe le dimensioni presuppongono l'attribuzione alla persona offesa di valutazioni e scelte di particolare impegno e complessità che implicano la necessità di una piena e completa deliberazione da parte del soggetto passivo nell'interesse della sua personalità; il che, laddove vittima del reato sia un soggetto collettivo qual è il condominio, coinvolge necessariamente la totalità dei componenti nella sua espressione istituzionale, rappresentata dall'assemblea. Ed è da escludere - ha precisato la Corte - che il singolo condomino possa esercitare tale facoltà con riferimento alla propria quota millesimale delle parti comuni dell'edificio in presenza di un giudizio che non è suscettibile di applicazione frazionata rispetto all'oggetto del reato. Da notare che la conclusione cui la Corte perviene - per cui la presentazione di una valida querela da parte di un condominio in relazione a un reato commesso in danno del patrimonio comune presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dell'assemblea condominiale - trova riscontro nella crescente rilevanza che il legislatore tende ad attribuire al condominio quale centro di imputazione di situazioni giuridiche anche di rilevanza pubblicistica, rimarcandone la dimensione collettiva in pregiudizio della prospettiva di una rappresentatività autonoma dei singoli condomini.

La ritardata restituzione dell'immobile

L'ipotesi del danno per ritardata restituzione al locatore dell'immobile locato è regolata dall'art. 1591 c.c. che dispone che l'inquilino, in ritardo nella restituzione del bene locato, è tenuto a corrispondere al locatore, a titolo del risarcimento del danno, l'importo corrispondente al canone convenuto, salva la possibilità per il locatore di pretendere anche il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Proprio con riferimento a questo aspetto si è formato nella giurisprudenza un orientamento assai rigido per cui la prova del maggior danno deve essere rigorosamente fornita dal locatore attraverso la prova del fatto che egli abbia perduto precise e concrete opportunità di locazione o di vendita: in difetto si ritiene che non debba essergli risarcito il maggior danno. Una recente sentenza della Cassazione (la numero 16145 dell'8.7.10) ha modificato tale principio nell'ipotesi di locazione di immobile di proprietà della Pubblica Amministrazione: "Il principio secondo cui il locatore per conseguire il risarcimento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato ai sensi dell'art. 1591 c.c. deve provare l'esistenza di ben determinate proposte di aspiranti conduttori durante il periodo di ritardata restituzione, deve essere opportunamente adeguato alle circostanze del caso e alla natura del soggetto locatore: sicché, nel caso in cui quest'ultimo sia una Pubblica Amministrazione, poiché l'esperienza della procedura pubblica per la concessione in locazione presuppone la libertà dell'immobile, deve ritenersi inesigibile la prestazione da parte sua della prova dell'esistenza di concrete proposte di aspiranti locatari, essendo sufficiente la prova altrimenti data dell'ammontare del canone concretamente conseguibile sul mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche". Si tratterà ora di vedere se tale sentenza aprirà la strada a un orientamento meno rigoroso anche con riferimento all'ipotesi in cui il locatore non sia una Pubblica Amministrazione.

Passaggio di proprietà e indennità

Con riguardo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (che, in base alle previsioni della legge n. 392/78, è dovuta dal locatore al conduttore di immobile destinato a uso commerciale nel caso di cessazione del contratto di locazione che non sia addebitabile a iniziativa del conduttore stesso ovvero a un suo inadempimento) numerose sono le questioni che si pongono. Una delle questioni più controverse è incentrata sul quesito se - nel caso in cui l'immobile locato sia venduto in un momento compreso tra quello dell'invio della disdetta e quello della scadenza del contratto di locazione - l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale debba essere corrisposta al conduttore dal venditore (e cioè da colui che era proprietario al momento della disdetta e ha inviato la disdetta stessa) ovvero invece dall'acquirente (e cioè da colui il quale sia proprietario al momento della cessazione della locazione). Al riguardo la Cassazione, con la recentissima sentenza n. 9408 del 27.4.11, ha affermato il principio secondo cui "il diritto all'indennità per l'avviamento commerciale sorge per effetto e al momento della cessazione del contratto di locazione, per cui, nel caso di alienazione dell'immobile locato avvenuta successivamente alla comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato a detto titolo ai sensi dell'art. 1602 c.c. nei confronti del conduttore è l'acquirente dell'immobile locato". A tale conclusione la Cassazione è pervenuta sulla base della considerazione che "il diritto all'indennità trova il suo fatto genetico nella avvenuta cessazione della locazione e non nell'intimazione della disdetta". Da sottolineare che nel caso di compravendita di immobile a uso commerciale che sia oggetto di locazione le parti dovranno pertanto prestare particolare attenzione al principio enunciato.

Paolo Scalettaris

Proprietari evasori per legge? Altro che Stato di diritto...

Due senatori della Lega Nord hanno presentato un emendamento alla manovra di agosto contenente un articolo rubricato "Istituzione dell'imposta anti-evasione".

L'imposta tracciata nell'emendamento è stata respinta in Commissione ma avrebbe colpito, per quanto riguarda il settore immobiliare, il valore catastale dei fabbricati appartenenti alle categorie catastali A1, A8 A9, con un'aliquota del 10%, pari a 14 volte l'aliquota massima dell'Ici (7 per mille), con detraibilità di Ici ed eventuale Irpef.

Se ben comprendiamo, l'assunto è in sostanza il seguente: i proprietari di abitazioni signorili (A1), di ville (A8) e di immobili storici (A9) sono da considerarsi per definizione evasori. Ne consegue che essi vanno tassati pesantemente.

La proprietà di certi immobili, insomma, sarebbe stata assimilata per legge all'evasione, attribuendo alle proprietà in questione (che in alcuni casi, fra l'altro, comportano più debiti che altro) una sorta di responsabilità tributaria oggettiva.

Siamo ancora in uno Stato di diritto o alla barbarie pura e semplice?

UE, Babbo Natale a rovescio

Gli italiani non sanno nemmeno quanta parte delle loro tasse vada a mantenere lo Stato sovranazionale rappresentato dall'Unione europea anche se, ovviamente, questa cifra figura nel bilancio dello Stato italiano. In tal modo gli italiani non sanno che, da quando, nel 1956, è nata la Comunità europea, essi l'hanno sempre finanziata in perdita, cioè le hanno dato più di ciò che hanno ricevuto. È successo soltanto due volte, da allora ad oggi, che l'Italia abbia ricevuto da Bruxelles dei fondi maggiori di quelli che essa ha inviato.

Toccherebbe ai politici e ai giornalisti di informarli, cosa che, come per tutto quello che riguarda l'Unione Europea, dimenticano sempre di fare. I cittadini dei vari Paesi membri (e particolarmente gli italiani che, non essendo informati, sono quasi sempre, per definizione, degli euroentusiasti) non si rendono conto, quando sentono parlare di iniziative finanziate dall'Unione, che si tratta dei loro stessi soldi.

(da: Ida Magli, *Contro l'Europa - Tutto quello che non vi hanno detto di Maastricht*, Bompiani, 2001)

Capitalismo e potenzialità individuali

La più grande conquista del capitalismo non è stata l'accumulazione di beni, bensì l'opportunità che questo sistema ha offerto a ogni individuo di ampliare, sviluppare e migliorare le proprie capacità.

Milton Friedman

CORBEILLE

Storia di un tuttofare

"Rubinetti che perdono, tapparelle bloccate, luci da cambiare. E ancora: mobili da montare, serramenti da sistemare e tutta l'infinita casistica di manutenzioni quotidiane dell'ambiente casalingo". Mansioni capaci di mandare in tilt il nostro vivere quotidiano che, invece, per un piacentino di 39 anni - conosciuto dai più con lo pseudonimo "l'om d'una vota" (ossia "l'uomo di una volta" in dialetto piacentino) - rappresentano "il principale canale di business". E' quanto si può leggere sul quotidiano di Piacenza *La Cronaca*, in un articolo pubblicato l'1.7.'11.

Nel pezzo si evidenzia anche come questo giovane intraprendente - che facendo tesoro della sue passate esperienze lavorative è diventato "imprenditore del tuttofare" - si sia creato, in appena due anni, un vasto giro di clienti tra gli anziani, i giovani che da poco sono andati a vivere da soli, e i "professionisti senza tempo o senza idee sul come e dove mettere le mani nei piccoli lavoretti di casa". Il tutto senza pubblicità, ma grazie solo al passaparola e a "qualche biglietto da visita lasciato nei bar".

Una badante per il caro estinto

"Il mestiere più nuovo? Piangere il morto". Si intitola così un articolo de *il Giornale*, datato 18.7.'11, nel quale si racconta che in America una signora, per 25 dollari, "porta i fiori sulle tombe dei parenti defunti di chi non può farlo di persona". Nel pezzo si descrive anche come si svolge tutta la scena: "occhiali scuri, mazzo di fiori tra le mani", la signora "individua la tomba giusta, sfiora la lapide con le dita, depone la ghirlanda sul marmo con la giusta dose di sentimento e fa qualche fotografia". Gli scatti vengono poi spediti ai parenti del defunto, i quali così, senza andare al cimitero, riescono comunque a portare un saluto al loro caro estinto.

Un tessuto magico contro i rumori

"Il mantello del silenzio". Così *la Repubblica* definisce, in un articolo pubblicato il 6.7.'11, un particolare tessuto capace di proteggere dai rumori.

Nel pezzo si spiega che questo mantello - progettato, in America, dalla Duke University - è stato fabbricato usando un materiale derivato dalla plastica, poco costoso, la cui struttura è formata da tante "cellette" di 5 millimetri, accostate l'una all'altra, in grado di deviare la traiettoria delle onde sonore al punto che chi ne viene coperto, "non solo è incapace di udire i suoni esterni", ma "ottiene anche che i rumori da lui prodotti non si propagano nell'ambiente". Ci sono naturalmente ancora dei limiti (come, ad esempio, il fatto che il mantello non riesce a nascondere tutte le frequenze delle onde sonore), tanto è bastato però - si sottolinea nell'articolo - per suscitare subito l'interesse degli studi di registrazione e, soprattutto, dell'industria militare.

Lo stress fa bene

Buone notizie per chi lavora troppo: lo stress fa bene. Mantiene la mente agile, dà un senso di intima soddisfazione e allunga la vita. Ad affermarlo, in un libro dal titolo *Rush, why you need and love the rat race* (Fretta, perché se ne ha bisogno e amiamo la corsa al successo), non è un medico o uno psicologo, bensì un economista, tale Todd Buchholz, ex consigliere della Casa Bianca, che - come può leggersi su *la Repubblica* del 21.6.'11 - studiando il comportamento delle persone di successo, ha concluso che la frenesia che deriva dal superlavoro rende felici.

Il saggio - inutile dirlo - ha suscitato sin da subito molte polemiche. Tuttavia non tutti si sono detti contrari. Diversi esperti hanno condiviso la teoria di Buchholz ammettendo che, in effetti, i benefici per la salute sussistono; la condizione, però, è che l'esposizione allo stress non sia eccessivamente prolungata.

A Udine i servizi corrono sul web

"Un clic e la strada si aggiusta". Così scrive *la Repubblica*, in un articolo pubblicato il 26.6.'11, nel quale si dà conto del fatto che, a Udine, il Comune ha deciso di sfruttare il web per raccogliere le segnalazioni dei cittadini, consentendo così agli stessi di partecipare attivamente all'amministrazione della città.

Nel pezzo si spiega che tutti possono intervenire e segnalare delle criticità come, ad esempio, una buca sulla strada, un lampione rotto, le strisce pedonali sbiadite, un frigorifero abbandonato; e, contemporaneamente, tutti possono controllare l'efficienza della pubblica amministrazione, dal momento che è possibile verificare anche quanto tempo passa tra la segnalazione e la presa in carico. Basta collegarsi al sito Internet del Comune di Udine (www.comune.udine.it), cliccare su "segnala un disservizio", e il gioco è fatto.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Maggiore trasparenza su metodo Omi e valenza tributaria

Gian Luca Galletti, deputato Udc, ha presentato un'interrogazione al ministro dell'Economia e delle Finanze per confutare la risposta che lo stesso dicastero aveva fornito a una sua precedente interrogazione, con la quale il deputato si chiedeva se non si ritenesse opportuno - al fine di garantire la necessaria trasparenza del procedimento - applicare alle rilevazioni dell'Osservatorio

del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (Omi), il sistema vigente per gli studi di settore, prevedendo la validazione dei relativi dati da parte delle categorie interessate.

Nella citata risposta, il ministero dell'Economia e delle Finanze aveva richiamato quanto in proposito rappresentato dall'Agenzia del territorio, la quale - dopo avere osservato che i valori catastali

sono «da considerarsi stabili e non collegati ad alcuna logica di mercato» - sottolineava che la finalità delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio «non è di natura fiscale», bensì «quella di rilevare le quotazioni medie di mercato», con la conseguenza che l'Agenzia stessa «non ravvisa i presupposti fondamentali per procedere verso un modello simile a

quello per gli studi di settore». Nella nuova interrogazione, l'onorevole Luca Galletti rileva che l'affermazione relativa alla finalità non fiscale delle quotazioni dell'Omi non può dirsi comunque conferente con l'atteggiamento tenuto dall'Amministrazione finanziaria e dai Comuni sia in sede di accertamento sia in sede contenziosa.

*Presidente Confedilizia

Energia prodotta da fonti rinnovabili, un calcolo sui tetti e le facciate potenzialmente disponibili

Tre sono i temi toccati dalla Confedilizia nel corso dell'audizione svolta, presso la Commissione Ambiente della Camera, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle politiche ambientali in relazione alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Prima di tutto, l'avv. Pier Paolo Bosso (incaricato, per la nostra Confederazione, del tema e che era accompagnato dall'avv. Gagliani Caputo, della Sede centrale), ha posto l'accento sulla tecnologia fotovoltaica, che è quella che sta determinando più interesse per le opportunità che offre alla proprietà immobiliare. L'evoluzione tecnologica, accanto alle tradizionali installazioni, ha introdotto una serie di nuovi strumenti che appaiono fondamentali per favorire lo sviluppo e la diffusione del fotovoltaico integrato negli edifici.

Favorire l'investimento diretto e la realizzazione di impianti sia su case mono-bifamiliari, sia sui condomini è il secondo punto affrontato dalla Confedilizia. Nel caso del condominio, la semplificazione giuridico-amministrativa costituirebbe un importante punto di partenza: ad esempio si potrebbero favorire fiscalmente strumenti quali la locazione *ad hoc* a terzi delle coperture degli edifici o la concessione delle stesse in diritto di superficie, per la realizzazione di impianti fotovoltaici, e ciò mantenendo un regime semplificato per le autorizzazioni amministrative relative ai piccoli impianti collegati alle utenze domestiche o condominiali. Al proposito, l'avv. Bosso ha citato uno studio dell'Iea (International energy agency-Photovoltaic power systems programme), che ha stimato per l'Italia un'area di tetti potenzialmente disponibile per l'inserimento di pannelli fotovoltaici pari a 765,53 km quadrati (di cui 410 in edifici residenziali e il restante in edifici agricoli, industriali e commerciali) e un'area di facciate pari a 286,32 km quadrati. La produzione potenziale da fotovoltaico, nel caso di utilizzazione di tutta l'area presa in considerazione dallo studio Iea, sarebbe pari a circa 126 TWh/anno, corrispondenti al 45% dei consumi elettrici nazionali.

Da ultimo, la Confedilizia ha avanzato la proposta di introdurre agevolazioni per favorire aggregazioni o comparti di proprietari di edifici, consorziati in gruppi di acquisto, organizzati su base volontaria o comunque uniti per convogliare risorse comuni in vista della realizzazione degli impianti in parola.

SEGNALAZIONI

Trasporti e infrastrutture, a cura di Francesca Ramella, pref. di Enrico Musso, IBLibri ed., pp. 186

Una serie di saggi, ricchi di dati e numeri, per denunciare gli errori commessi nella politica dei trasporti, troppo soggetta all'intervento pubblico e incapace di fornire efficienza per rispondere alle esigenze dei cittadini.

Donne del Risorgimento, il Mulino ed., pp. 258, 55 ill. f.t.

Un gruppo di giornaliste e scrittrici traccia le biografie di quattordici figure femminili dell'epoca risorgimentale, poche delle quali note o perfino notissime (Anita Garibaldi), altre qui recuperate da immeritato oblio.

Francesco Agnoli, *Indagine sul cristianesimo*, pref. di Renato Farina, Piemme ed., pp. 280

Apologia della Chiesa cattolica e della religione cristiana, per rilevarne l'influenza positiva nella storia e contrastare leggende nere e vulgate su innumerevoli temi (ruolo della donna, schiavitù, eresie, streghe ecc.).

Luciano Gallino, *Finanzcapitalismo*, Einaudi, pp. 325

Una polemica interpretazione della crisi economica mondiale in atto: l'autore, noto sociologo, combatte la "mega-macchina creata con lo scopo di massimizzare il valore estraibile da esseri umani ed ecosistemi".

Gabriella Fanello Marcucci, *Attilio Piccioni la scelta occidentale*, liberal ed., pp. 526

Estesa biografia di Piccioni, personaggio fra i maggiori espressi dalla Dc, di cui fu pure segretario, più volte ministro e vicepresidente del Consiglio, ostile alle aperture a sinistra e fedele allo schieramento atlantico e occidentale.

Enzo Golino, *Parola di duce*, edizione aggiornata, Rizzoli ed., pp. 212

Il linguaggio totalitario come praticato da fascismo e nazismo: parole, espressioni, motti, invocazioni, con numerosissime citazioni, quali furono usate per raggiungere il successo.

Pio IX e la Questione romana, a cura di Omar Ebrahim, pref. di Luigi Negri, D'Ettoris ed., pp. 144

Nel denso volume sono raccolti gli atti di un convegno dedicato a Vincenzo Santucci, cardinale attivo sotto Pio IX con elevati incarichi curiali, e sono presentate le *Osservazioni storiche sulla unità e nazionalità italiana* (1860), dovute allo storico cattolico legittimista Giuseppe Spada.

Henryk Sienkiewicz, *Bartek il trionfatore*, a cura di Paolo Brera, testo polacco a fronte, La Vita Felice ed., pp. 174

Vivace racconto dell'autore del *Quo vadis?*, ambientato nella campagna polacca soggetta alla Prussia, nell'epoca della guerra con la Francia di Napoleone III.

Capitalismo e servizi

Più un Paese è capitalista, minore è la frazione del reddito destinata a pagare per l'uso di quello che generalmente viene considerato "capitale" e maggiore è la parte di reddito utilizzata per i servizi umani.

Milton Friedman

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

17 Ottobre 2011 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

31 Ottobre 2011 - Lunedì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 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.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2011

10 Ottobre 2011 - Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

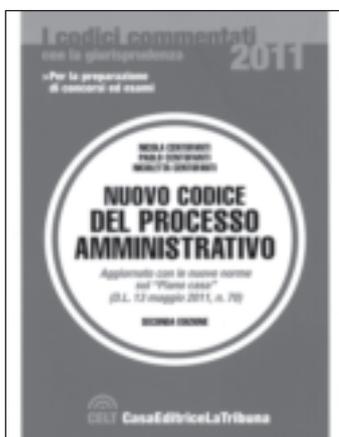
Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

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

SEGNALIAMO



DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni in materia di edilizia ecosostenibile sono previste in una proposta di legge del deputato Jannone (Pdl).

Dal deputato Realacci (Pd) proviene una proposta di legge volta a modificare il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al d.lgs. n. 163/06 e altre disposizioni per la promozione della qualità architettonica nonché in materia di disciplina della progettazione.

L'istituzione di un fondo comunale per l'edilizia residenziale pubblica, costituito dalle cauzioni versate per la locazione di unità immobiliari private è il tema di una proposta di legge del deputato Iannaccone (Pop. e Terr.).

A agevolazioni fiscali e altre disposizioni per sostenere l'accesso dei giovani all'abitazione principale sono previste in una proposta di legge dei deputati Binetti e Calgaro (Udc).

La disciplina della procedura partecipativa di negoziazione assistita da un avvocato è contenuta in una proposta di legge dei deputati Contento e Paniz (Pdl).

La senatrice Thaler Ausserhofer (Udc-Svp-Aut.) chiede, in un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, se, nel caso in cui un immobile ad uso di civile abitazione sia ricompreso nel fondo patrimoniale la cui proprietà è di uno solo dei coniugi, l'altro coniuge, non proprietario, possa comunque esercitare l'opzione per la cedolare secca per la quota parte del canone di locazione allo stesso attribuito, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 25/11.

Il deputato Fogliardi (Pd) lamenta, in un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze, l'incapacità organizzativa dell'Amministrazione finanziaria per la fornitura dei dati e dei software necessari per gli adempimenti fiscali, che genera, in prossimità delle scadenze, rinvii dei termini con disagi sia per i contribuenti, sia per i professionisti che li assistono.

Il sottosegretario alla Giustizia Alberti Casellati, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Ria (Udc), in merito all'opportunità per il Governo di assumere iniziative di modifica dell'attuale normativa relativa alla mediazione, con particolare riferimento alla mancata previsione dell'ausilio tecnico di un avvocato per tutelare le parti coinvolte e alla mancanza di criteri di competenza territoriale degli organismi, ha riferito che il Ministro della giustizia ha prospettato l'introduzione di una norma primaria che imponga l'assistenza legale davanti al mediatore, previa rivisitazione delle tariffe forensi al fine di escludere che l'aggravio di costi per le parti precluda, nei casi in cui la mediazione costituisce condizione di procedibilità, l'accesso alla giustizia; inoltre, il Sottosegretario ha rilevato come non sia possibile introdurre criteri di competenza territoriale in quanto si dovrebbero prevedere criteri di risoluzione dei relativi conflitti, moltiplicando irrazionalmente le cause, così ledendo il principio di ragionevole durata dei processi.

Proviene dai deputati Trappolino e Braga (Pd) un'interrogazione per il Ministro dell'ambiente con la quale si chiede se vi sia allo studio una specifica normativa al fine di garantire lo smaltimento e il riciclo dei prodotti elettrici ed elettronici nonché di tutte le strutture di sostegno dei manufatti connessi agli impianti fotovoltaici.

Tutela delle minoranze linguistiche, caratteri diacritici, codice fiscale e tessera sanitaria

Con la circolare n. 54/E del 20.7.11 va a regime una nuova soluzione tecnica a tutela delle minoranze linguistiche. L'Anagrafe tributaria, infatti, potrà acquisire, nel formato originale, i dati anagrafici composti anche di "caratteri «diacritici», che sono "caratteri che aggiunti ad una lettera dell'alfabeto ne modificano la pronuncia e ne distinguono il significato da parole simili, come, ad esempio, la dieresi (Ä) o l'accento circonflesso (Â)".

Non cambia, invece, il sistema di codifica per comporre il codice fiscale, che continuerà ad utilizzare i 26 caratteri maiuscoli esclusivi per la composizione del codice stesso. Nome e cognome, adesso, saranno riportati sulla tessera sanitaria e sul tesserino di codice fiscale in forma originale, ossia con eventuali caratteri diacritici, e anche in «forma traslitterata», ricondotta cioè ai 26 caratteri maiuscoli anzidetti.

FLAT TAX, PIÙ SOSTENITORI

Aumentano i sostenitori di Paul Kirchhof, professore d'economia, che propone una flat tax, un'imposta uguale per tutti, ricchi e poveri. I primi sarebbero costretti a pagare meno del dovuto, ma sicuro, e perderebbero le esenzioni di cui i secondi non possono approfittare. Una follia? Ma la flat tax funziona nella vicina Slovacchia dal 2004, con effetti sorprendenti. «Le tasse non devono essere una punizione per chi ha successo», spiega Ivan Miklos, ministro delle finanze dell'ex Paese comunista. Tutti pagano il 19%, dall'iva all'imposta sul reddito o sugli utili d'impresa. «Ciò ha favorito gli investimenti dall'estero» aggiunge il cristiano-socialista Miklos. Il 92% delle imprese straniere attive nel Paese sono soddisfatte. La Slovacchia era la cenerentola d'Europa, oggi è al secondo posto nella zona dell'euro. L'inflazione è allo 0,9, la disoccupazione al 12, la produzione è salita del 10,6 nel 2007, del 6,2 nel 2008, e dopo il calo dovuto alla crisi, l'anno scorso è aumentata del 2,7.

(da "Nuove tasse alla slovacca", di Roberto Giardina in *QV* 8.7.11)



Pressione fiscale

● La pressione fiscale indica il rapporto tra imposte e prodotto interno lordo di un Paese. Le imposte includono le dirette, le indirette e quelle in conto capitale, oltre ai contributi sociali versati ai fini pensionistici e assistenziali. Si parla invece di pressione tributaria quando ci si riferisce al rapporto tra le imposte (senza contributi) e il prodotto interno lordo. Nel 2010, in Italia, la pressione fiscale - tasse e contributi - è stata pari al 42,6% (43,1 nel 2009). La pressione tributaria - solo fisco - è stata invece pari al 28,8%, in riduzione rispetto al 29% dell'anno precedente

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

Marketing telefonico, i diritti di chi non si iscrive nel Registro delle opposizioni

Com'è noto, dallo scorso febbraio gli abbonati telefonici i cui numeri compaiono negli elenchi pubblici, possono iscriversi al Registro pubblico delle opposizioni e, per effetto di tale iscrizione, non essere più contattati telefonicamente da società varie per fini commerciali, promozionali o per sondaggi. In caso di mancata iscrizione, vige invece la regola del "silenzio assenso" (cfr. *Cn magg.* '11).

Ciò posto, occorre comunque tener presente che il provvedimento che disciplina la materia (d.p.r. 178/10) prevede espressamente delle tutele anche per chi non si iscrive. Agli operatori che telefonano è fatto obbligo, infatti, di "garantire la presentazione dell'identificazione della linea chiamante" (in sostanza di rendere visibile il loro numero di telefono), nonché di avvertire gli utenti chiamati che i loro dati sono stati estratti dagli elenchi pubblici degli abbonati, fornendo agli stessi tutte le modalità di iscrizione nel registro delle opposizioni.

Pretendere di sapere il numero di telefono di chi ci contatta o dove i nostri dati sono stati raccolti o, ancora, cosa si deve fare per evitare di essere nuovamente contattati è un diritto, quindi, che l'operatore di telemarketing non ci può negare.

Immobili di categoria D, senza stima diretta avvisi di accertamento nulli

La stima diretta conseguente all'effettivo sopralluogo all'immobile consente di "appurarne caratteristiche e qualità", oltre che di "osservare le disposizioni di legge e di prassi amministrativa, per una determinazione della valutazione finale quale risultato dell'esame dell'intero compendio produttivo nella sua interezza". La mancata adozione, pertanto, del metodo della stima diretta nonché la mancanza del predetto sopralluogo "invalidano *ab origine* ed in modo insanabile" l'attività di "classificazione posta in essere dall'Agenzia del territorio".

E' quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Bari, con sentenza n. 184 dell'8.6.'11, accogliendo, così, il ricorso di una società, proprietaria di un immobile, del quale la predetta Agenzia aveva variato, d'ufficio, il classamento con passaggio dalla categoria catastale "C/2 (magazzini e locali di deposito) alla più onerosa categoria D/8 (capannoni ad uso deposito e commerciale)", senza aver dato prova però, nel corso del giudizio, di aver osservato l'art. 50, d.p.r. n. 1142/49, che impone, per gli immobili a destinazione speciale (quali, appunto, quelli appartenenti alla categoria D), l'applicazione del metodo della stima diretta. Nel caso di specie, in particolare, il suddetto passaggio non era stato "affatto motivato né giustificato", giacché non risultavano riportate "le reali caratteristiche, anche costruttive e strutturali dell'immobile" in questione, né la destinazione effettiva e l'utilizzo al quale la proprietà aveva adibito il bene. Ciò - secondo i giudici - indicava il mancato rispetto della legge e, quindi, l'illegittimità dell'avviso di accertamento avverso il quale era stato proposto ricorso; avviso che, per questo, è stato "annullato *in toto*" dalla Commissione pugliese.

Imposta di donazione su immobile oggetto di liberalità indiretta

Non è raro che un genitore intesti un appartamento al figlio pagando di tasca propria il prezzo d'acquisto. In tal caso, però, si pone un problema: laddove il valore del cespite ecceda le franchigie di legge, occorre o meno pagare l'imposta di donazione?

L'operazione in questione, infatti, è, sotto il profilo civilistico, una donazione indiretta: è cioè un atto che produce gli effetti propri della donazione (depauperamento del patrimonio di un soggetto e correlativo incremento patrimoniale di un altro) pur non rispettando la forma richiesta (atto pubblico e presenza di due testimoni) per questo tipo di negozio giuridico. E poiché la donazione, dal punto di vista fiscale, soggiace al pagamento di una specifica imposta commisurata al valore beni donati - sottratte eventuali franchigie in relazione ai gradi di parentela dei beneficiari - l'interrogativo è più che legittimo.

Per rispondere al quesito occorre prendere l'avvio dall'art. 1, comma 4-bis, d.lgs. n. 546 del 31.10.'90, il quale, da un lato, precisa che alle "liberalità indirette" si applica l'imposta di donazione; dall'altro, sottolinea, però, che questa imposta non si applica nei casi in cui, in particolare, tali liberalità indirette siano "collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari" e "per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto".

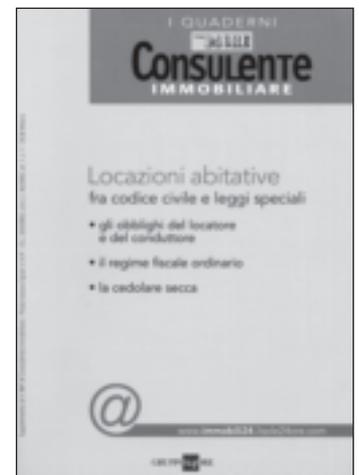
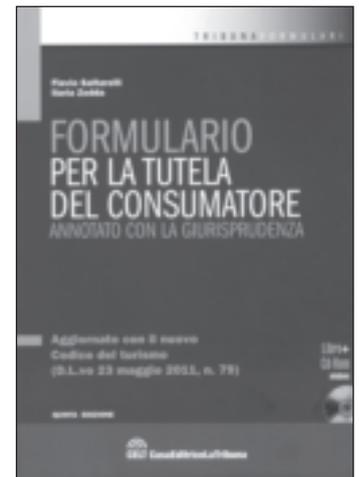
Con questa norma, in sostanza, il legislatore ha previsto l'irrilevanza, ai fini dell'imposta di donazione, delle liberalità indirette, nel caso in cui l'oggetto delle liberalità sia un trasferimento immobiliare che sconti l'Iva oppure l'imposta proporzionale di registro, escludendo dall'esenzione, quindi, solo gli atti - fuori campo Iva - per i quali sia dovuta l'imposta di registro in misura fissa (es: acquisto di immobile sito all'estero). Tornando al caso che ci occupa, ciò significa che per la compravendita di cui trattasi, non solo non si dovrà versare l'imposta di donazione, ma si potrà anche dichiarare in atto che il pagamento è avvenuto a cura del genitore "donante" (per giustificare, ad esempio, al Fisco il possesso di fondi utilizzati per acquisti di notevole importo) e, ciononostante, non si applicherà la tassazione della liberalità indiretta che emerge da tale dichiarazione. Tassazione, invero, che sarebbe stata particolarmente iniqua, attesi i già numerosi oneri tributari che gravano sui trasferimenti immobiliari.

Potere economico e potere politico

Se il potere economico viene mantenuto in mani diverse da quelle che detengono il potere politico, è verosimile che il primo agisca da argine e da contraltare del secondo.

Milton Friedman

SEGNALIAMO



SEGNALAZIONI

Friedrich A. von Hayek, *La via della schiavitù*, pref. di Raffaele De Mucci, Rubbettino ed., pp. 300

Scritto nel 1944, questo ricco volume è uno spietato e documentato atto d'accusa contro l'economia pianificata, il cui destino è concludersi nel totalitarismo, non importa di quale colore, privando l'individuo della libertà.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sez. III, 24 gennaio 2011, n. 159
est. Candidi Tommasi

Condominio – Avviso di convocazione – Notifica a mezzo posta – Contestazione del contenuto del plico da parte del destinatario dell'avviso – Onere della prova.

Qualora il condominio dia prova della regolare notifica, a mezzo posta, di un plico la cui datazione porta a presumere che il suo contenuto fosse l'avviso di convocazione, è onere del condomino, destinatario dell'avviso, dimostrare, ai fini dell'accertamento dell'omessa convocazione, che detto plico non conteneva alcuna lettera al suo interno, ovvero ne recava una di contenuto diverso da quello indicato dal mittente (1).

(1) Non risultano editti precedenti che abbiano affrontato l'esatta fattispecie. Per utili riferimenti in materia di onere della prova, in caso di contestazione del contenuto di una lettera raccomandata o di un telegramma, cfr. le (sentenze citate in motivazione) Cass. 24 novembre 2004, n. 22133, e Cass. 18 ottobre 2005, n. 20144, pubblicate, rispettivamente, in *CED*, Archivio civile, rv.579228, e *ivi* rv. 584569.

Austerity in America

I deputati della California senza paga finché non sarà azzerato il deficit

da *Libero*, 26.6.'11

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286
Pres. Filadoro – est. Lanzillo – P.M. Russo (conf.)

Locazione – Obbligazioni del locatore – Irregolarità dell'immobile locato sotto il profilo edilizio – Conseguenze.

La mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio, ed in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di attività commerciale, costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ.. Ciò, sempreché il conduttore non fosse a conoscenza della situazione e non l'avesse consapevolmente accettata (1).

(1) La sentenza Cass. 11 aprile 2006, n. 8409, citata in motivazione, trovasi pubblicata in *Arch. loc. e cond.* 2006, 395. Si sottolinea, comunque, che nella pronuncia che si annota l'inadempimento del locatore viene fatto risalire alla mancata conformità dell'immobile alla disciplina edilizia; circostanza, questa, che, rendendo il bene inidoneo all'esercizio dell'attività per il quale era stato locato, ne comporta, di fatto, l'inutilizzabilità. Non viene smentita e tantomeno superata, pertanto, la prevalente giurisprudenza secondo cui non è ravvisabile inadempimento del locatore per il mancato ottenimento da parte del conduttore di specifiche autorizzazioni amministrative, pur necessarie per l'uso del bene, salvo che il rilascio di siffatte autorizzazioni non abbia formato oggetto di apposita pattuizione. In tal senso, si veda, *ex multis*, Cass. 11 aprile 2000, n. 4598, *ivi*, 2000,409.

Cassazione: dei danni da rifiuti nocivi abbandonati dal conduttore può essere chiamato a rispondere anche il locatore

Per i danni ambientali provocati da rifiuti tossici abbandonati dal conduttore è responsabile anche il locatore, qualora quest'ultimo non si sia attivato per rimuoverli. E ciò, quand'anche l'area dove si trovano tali rifiuti sia stata sottoposta a sequestro penale.

E' quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 6525 del 22.3.'11, accogliendo, così, il ricorso di un Comune, che aveva chiesto un corposo risarcimento al proprietario di un'area concessa in locazione, il quale, nonostante fosse stato ingiunto di attivarsi per liberare, dai materiali nocivi lasciati dal conduttore, l'area in questione (nel frattempo, per ragioni di sicurezza, sottoposta a sequestro penale), non vi aveva provveduto, limitandosi semplicemente a far sottoscrivere al suo inquilino un impegno in tal senso, con la conseguenza che, verificatasi un'esondazione, tali materiali, ancora non rimossi, avevano contaminato i terreni circostanti, al punto che erano occorse dispendiose opere di bonifica per la rimessa in pristino dei luoghi.

Secondo i Supremi giudici, "acquisita la consapevolezza della presenza dei rifiuti" tossici sul terreno locato, il locatore, al fine di evitare di essere chiamato a risponderne, avrebbe dovuto pretendere dal conduttore l'immediato sgombero del terreno (e non semplicemente un impegno a provvedervi) e, in caso di rifiuto, "adire le vie giudiziali, anche in via cautelare", per ottenere quanto richiesto. Né – sempre secondo gli stessi giudici – vale obiettare, nel caso di specie, che il locatore non aveva ingerenza sull'area di cui trattasi per via del sequestro al quale questa era stata sottoposta: per la Corte, infatti, il proprietario del sito si sarebbe potuto "attivare presso l'autorità penale sollecitando o il dissequestro dell'area e dei rifiuti od anche dei soli rifiuti, al fine di adempiere l'obbligo di rimozione e di metterli in sicurezza, oppure avrebbe potuto sollecitare quella autorità all'adozione di eventuali cautele per la custodia dei rifiuti sì da escludere ogni situazione di pericolo".

DIRITTO & ROVESCIO

Da più di un anno, il Belgio non riesce a costituire un governo. La vacanza dura dalle ultime elezioni e non si vede la fine del tunnel. Il Nobel per l'economia Milton Friedman aveva visto giusto quando diceva che non dovrebbero essere premiati i parlamentari che frequentano diligentemente l'emulio, bensì quelli che non si fanno mai vedere perché, questi ultimi, almeno, non approvano leggi (che sono sempre di spesa). La sua intuizione è confermata dal Belgio che avrà, nel 2011, un deficit sul pil del 3,3% che è addirittura in diminuzione dello 0,3% rispetto al 3,6% che era stato previsto. Contro gli speculatori, mandiamo in vacanza ininterrotta i governi.

da *ItaliaOggi*, 14.7.'11

DOSSIER VIRTUALE

Titoli in banca

Possiedo alcuni titoli e li ho sempre tenuti in casa, staccando le cedole per riscuotere il dividendo. Poi, nell'anno 2000, lo Stato ha inventato la dematerializzazione dei titoli, obbligandomi a tenere un dossier — virtuale — in banca. Ora, questo Stato tassa (pesantemente) le comunicazioni che la banca deve obbligatoriamente fare. E io non ho più la possibilità di tenermi le azioni in casa. Sempre peggio!

Luigino Barberis, Roma

da *Corriere della Sera*, 22.7.'11

DIRITTO & ROVESCIO

Alla Stazione centrale di Milano i biglietti non si possono fare alla biglietteria a causa delle code. Ma ci sono delle macchinette sul cui schermo si legge (in modo inequivocabile: ci sono addirittura le riproduzioni a colori delle banconote) che si possono usare pezzi da 5 o 10 o 20 euro. Metto 20 euro per acquistare un biglietto da 4 e 60. Esce il biglietto e, per resto, un bonus da 15 e 40 euro che mi può essere pagato a Stazione Cadorna, cioè dall'altra parte della città dove, per andarci, spenderei di più di ciò che potrei ottenere. Non poteva essere usato a sconto di un futuro biglietto FS? Insomma, un furto con destrezza. Uno dei tanti furti dallo Stato. Che poi vorrebbe rispetto.

da *ItaliaOggi*, 28.7.'11



LA PAROLA CHIAVE

Spesa pubblica

● La spesa pubblica fotografa il totale delle spese del settore pubblico. Le spese correnti sono destinate al normale funzionamento dello Stato: stipendi, pensioni, acquisto di beni e servizi, trasferimenti, spesa per interessi che impegna ogni anno risorse per circa 70 miliardi. Le spese in conto capitale servono invece a finanziare gli investimenti pubblici: una voce drasticamente compressa negli ultimi anni per effetto dei tagli disposti al bilancio. Nel 2010 il complesso delle spese è stato del 51,2% del Pil. I consumi pubblici assorbono il 45,2% al netto degli interessi, contro il 32,3% delle pensioni e rendite e l'11,7% delle altre spese correnti. Le amministrazioni locali gestiscono circa il 48% delle uscite totali.

da 24Ore, 6.7.11

Tanti ostacoli alla concorrenza

Zavorre d'Italia è il titolo che ben sintetizza alcune riflessioni di Antonio Catricalà, presidente dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato (cosiddetta Antitrust), edite da Rubbettino (pp. VIII + 74). Sono pagine tanto briose quanto aggressive, contro tutti gli ostacoli frapposti al libero mercato: dagli ordini al monopolio esercitato dalle farmacie, dai divieti sempre frapposti contro gli orari liberi dei negozi, agli assurdi limiti imposti perfino per fare il maestro di sci.

DIRITTO & ROVESCIO

A Santa Margherita, la cittadina ligure che sorge tra Rapallo e Portofino, è in atto una diatriba di tipo classico. Un gruppo di promotori ha stanziato 70 mln di euro per allargare il porto e costruire un centro di talassoterapia fra i migliori in Europa (dicono loro). I verdi si oppongono. Per vincere la battaglia i promotori si sono muniti di un vocabolario. Anzi: parlare di «allargamento del molo» preferiscono dire: «Messa in sicurezza e riqualificazione». Il sindaco Roberto Re Marchi aggiunge: «Io sono per evitare i si acritici e i no pregiudiziali. La mia parola è sempre stata: discutiamo, discutiamo, discutiamo». Fino allo sfinimento e, soprattutto, se c'è da rischiare, non facciamo un tubo.

da ItaliaOggi, 9.8.11

CONSORZI DI BONIFICA

Il Consorzio paga i danni, anche dopo una pioggia di eccezionale intensità

A causa di lavori non eseguiti, un consorzio di bonifica può dover pagare i danni subiti dal proprietario di un'autovettura (o di un immobile). Gli enti preposti devono fornire la prova dell'avvenuta manutenzione di fiumi, torrenti e rogge, se non vogliono essere chiamati a risarcire i danni causati ai cittadini da piene e straripamenti, anche se provocati da eventi atmosferici eccezionali.

Si pronuncia in tal senso la Cassazione. La signora M. Z., cui l'esondazione di una roggia aveva distrutto l'automobile, aveva chiesto invano al Consorzio Pedemontano Veneto il pagamento dei danni. La Cassazione osserva la contraddittorietà del ragionamento dei magistrati del Tribunale di Bassano, rinviando il processo al Tribunale in diversa composizione. I primi giudici, pur ritenendo che "l'esondazione probabilmente non si sarebbe prodotta se la roggia fosse stata sottoposta ad adeguata manutenzione" e sottolineando che gli interventi di manutenzione erano stati "assolutamente sporadici", tuttavia avevano concluso che dovessero essere ritenuti adeguati.

Il caso di M. Z. ha riflessi sui danni causati dall'alluvione dello scorso autunno nel Vicentino. I cittadini colpiti potrebbero chiedere i danni subiti: spetterà ai Consorzi provare di aver eseguito lavori di sistemazione idraulica, anche se il maltempo è stato eccezionale, perché, come dice la Cassazione, "una pioggia di eccezionale intensità può costituire caso fortuito ... a condizione che l'ente provi di avere provveduto alla manutenzione del sistema di smaltimento delle acque nella maniera più scrupolosa".

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Contratto di assunzione del portiere con alloggio

L'assunzione del portiere con alloggio (nelle sue diverse declinazioni stabilite nel Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di immobili stipulate da Confedilizia-Cgil/Cisl/Uiil) deve essere fatta con un atto scritto in cui vi siano le seguenti indicazioni: data di assunzione; durata del periodo di prova; qualifica del lavoratore; mansioni affidate; retribuzione; orario di lavoro, settimanale e giornaliero; orario di apertura e chiusura del portone; fascia oraria di reperibilità; indicazione e descrizione dell'alloggio di servizio. Inoltre, come recita il secondo comma dell'art. 29 del Ccnl in questione, nell'atto di assunzione - per il quale è consigliabile utilizzare il facsimile allegato al Ccnl stesso - vanno inserite anche le "informazioni circa le modalità per l'accesso del lavoratore alle prestazioni di malattia".

Si ricorda che per essere assunto in servizio, il lavoratore, a richiesta del datore di lavoro, deve presentare: carta d'identità o documento equipollente; certificato di stato di famiglia e dichiarazione, rilasciata dallo stesso lavoratore, del numero dei familiari con lui conviventi; certificato penale; certificato medico; scheda professionale, ove esistente; codice fiscale; attestato di frequenza al corso in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con copia del verbale di accesso relativo al fabbricato cui sarà addetto (se il lavoratore non ha tale attestato, dovrà frequentare tale corso subito dopo il periodo di prova).

CONSORZI DI BONIFICA

Per il beneficio non vale la rendita catastale

Due notevoli principi sono stati ribaditi dalla Commissione provinciale tributaria di Piacenza in una recente sentenza. Secondo il primo, "quando le acque reflue vengono scaricate direttamente nella fognatura del Comune e vengono poi convogliate nel collettore generale del Comune stesso, indi nel canale consortile, non si può trattare di beneficio diretto conseguito da un singolo immobile, ma di un servizio reso al sistema fognario comunale (pagato dal cittadino attraverso la fiscalità generale), con un'utilità diffusa a favore della collettività urbana, senza alcun beneficio specifico per un singolo immobile." Non essendo un beneficio diretto e non recando vantaggio specifico al singolo immobile, non c'è materia per il contributo di bonifica.

Inoltre, "il contributo consortile dovuto non può essere calcolato con riferimento alla rendita catastale, dovendo invece essere determinato in funzione dell'effettivo beneficio conseguito". Se, infatti, ci si riferisse alla rendita catastale, non sarebbe quantificabile l'incremento di valore recato dall'opera di bonifica all'immobile, condizione prima - questa dell'aumento di valore - per la sussistenza del contributo, per quanto stabilito dalle Sezioni Unite della Cassazione. Non solo: si determinerebbero effetti paradossali, quali un aumento del contributo nel caso, per esempio, di lavori svolti dal proprietario dell'immobile, tali da provocare un diverso classamento e quindi un aumento della rendita.

GIURISPRUDENZA CASA

"Uti dominus" e "uti condominus"

Perfetta precisazione della Cassazione (sent. n. 17522/10, inedita) a proposito di usucapione in condominio. "In tema di condominio, il condòmino - ha detto la Suprema Corte - può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso; a tal fine, però, non è sufficiente che gli altri condòmini si siano astenuti dall'uso del bene comune, bensì occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere «uti dominus» e non più «uti condominus», senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire".

PATRIMONIALE CROSETTO, OBBLIGO DI SOTTOSCRIVERE BOT

“La patrimoniale?
Meglio l’acquisto
obbligatorio dei Btp”

da LA STAMPA, 7.8.'11

UE: CARTELLO ASCENSORI, MULTATE SOCIETÀ

Il Tribunale Ue del Lussemburgo ha ridotto le sanzioni inflitte a varie società del gruppo ThyssenKrupp per la loro partecipazione al cartello sul mercato della vendita, dell’installazione, della manutenzione e della modernizzazione degli ascensori e delle scale mobili.

Le sanzioni inflitte alle società dei gruppi Otis, Kone e Schindler sono state invece confermate.

La Commissione europea, nel 2007, aveva deciso l’applicazione di sanzioni per un totale di 992 milioni di euro per intese ragionate sui mercati in Belgio, Germania, Lussemburgo e Olanda.

Le infrazioni accertate dalla Commissione consistevano principalmente nella ripartizione dei mercati tra concorrenti, mediante accordo o concertazione per l’assegnazione degli appalti e dei contratti relativi alla vendita, all’installazione, alla manutenzione e alla modernizzazione di ascensori e scale mobili.

TREMONTI, PATRIMONIALE E' UNA FOLLIA, UN ERRORE

(ANSA) - ROMA, 29 LUG - La patrimoniale e' "una follia, un errore". Lo ha detto il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, intervenendo a Uno mattina.(ANSA).

CN-FP
29-LUG-11 09:58 NNNN

COME DICEVAMO...

GIUSTIZIA E SOCIETÀ'
Federalismo: a crescere
per ora sono
soprattutto le tasse

DI ENNIO FORTUNA

La parola federalismo sembra possedere un suono magico: calma ogni apprensione, tacita ogni avversario, supera ogni obiezione e polemica. Purché arrivi il federalismo.

da Il Gazzettino, 22.6.'11

UNA BARBARA DISCRIMINAZIONE

Chi paga ancora l'Ici sulla prima casa

Unità immobiliari A/1 (abitazioni signorili) = 56.585 in Italia
Unità immobiliari A/8 (ville) = 34.427 in Italia
Unità immobiliari A/9 (immobili storici) = 2.451 in Italia

MANOVRE, DI TUTTO UN PO'

Duodevicies

Nella numerazione dei commi contenuti nell’emendamento governativo, siamo arrivati al duodevicies ed oltre. Leggere per credere. Indovino: che numero indica? E cosa indica undevicies? E vicies semel?

Debenedetti

“Il dibattito sulla patrimoniale si riduce alla richiesta che i patrimoni privati vengano in soccorso del decisore pubblico per evitargli di abbattere le spese oggi, e per consentirgli di farne di nuove domani” (Franco Debenedetti, 24Ore 30.8.'11 - L’Autore è il fratello di Carlo De Benedetti, che peraltro scrive il proprio cognome in modo - diciamo così - più aulico, e vuole - noblesse oblige - la patrimoniale, come diciamo in altra parte del notiziario).

Confusione di idee

“Cittadinanzattiva” ha invocato (lancio Ansa 27.8.'11) “una patrimoniale selettiva che si concentri sui titolari di rendite patrimoniali il cui reddito dichiarato è largamente inferiore rispetto al valore dei beni stessi” (sic). Non comprendiamo..., ci pare ci sia un po’ di confusione di idee (alla base). Da quando mai i redditi devono eguagliare i valori?!!

Profumo

Profumo, ex Unicredit, s’è dichiarato - anche lui - favorevole ad una patrimoniale. L’anno scorso ha ottenuto dalla banca una “buonuscita” di 40 milioni, se ben ricordiamo.

Consorzi di bonifica

Caccia, per tutta l’estate, ai costi della politica e agli sprechi. Ma con una formidabile dimenticanza: i Consorzi di bonifica (gli enti, tra l’altro, più contestati in Italia, con un contenzioso giudiziario enorme, che infatti non viene quantificato dall’Associazione nazionale bonifiche). Come mai? Una pura dimenticanza? No...E’ perché - ridotti in molti casi a sinecure per politici trombati o per fameliche associazioni di categoria - questi Consorzi (che “succhiano” ai proprietari di casa 188 milioni di euro - dati 2009 - all’anno) hanno il vantaggio di essere difesi da chi rappresenta entrambe le categorie (dei costi e degli sprechi) di cui s’è detto.

Responsabilità oggettiva

“La linea di chi vuole la patrimoniale è la linea di far pagare i risparmiatori dell’edilizia per i beni che possiedono, e per il fatto stesso di possederli, come per una specie di responsabilità oggettiva, anche - cioè - se si tratta di beni improduttivi di reddito” (dichiarazione del Presidente confederale all’Adnkronos e all’Ansa - lanci del 29 agosto - dedicata al Pd, che ha inserito l’istituzione della patrimoniale nella propria contromanovra, e a tutti i parlamentari - anche del Pdl - che si sono espressi a favore).

Confindustria

La Confindustria (in doveroso omaggio al suo stesso nome) s’è - sostanzialmente - dichiarata favorevole all’imposta patrimoniale. Non sembra un segno di particolare attenzione per quelle organizzazioni interessate in un modo o nell’altro a quello speciale settore dell’immobiliare non diffuso (trading, industriale e così via) che hanno inteso ad essa aderire.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all’Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

CORBEILLE

Noleggio tra privati, in Europa sta nascendo un nuovo business

“Smettete di lavorare per la vostra auto e fate lavorare la vostra auto per voi”. Inizia, così, un articolo del *Corriere della Sera*, pubblicato il 14.6.'11, in cui si sottolinea come si stia diffondendo in alcuni Paesi europei, da ultimo in Francia, la formula dell'autonoleggio tra privati: si mette a disposizione la propria automobile – anche solo per qualche ora – e in cambio si riceve una piccola somma di denaro.

Si tratta di un fenomeno – si precisa nel pezzo – che nasce dalla constatazione che una macchina, molto costosa tra manutenzione, bollo e assicurazione, rimane parcheggiata, nel corso della sua vita, per la stragrande maggioranza del tempo, sicché può rappresentare un'ottima fonte di guadagno darla in noleggio per il periodo in cui non si utilizza.

Nell'articolo si evidenzia anche come il servizio sia offerto, in Francia, da diverse società: basta iscriversi ai loro siti e si è messi subito in contatto con tutti coloro i quali intendono offrire o noleggiare una vettura. Le tariffe si aggirano intorno ai 7 euro l'ora; somma su cui la società intermediatrice trattiene una commissione che va dall'11 al 16 per cento.

Le anguille possono tornare a sperare

L'anguilla non è un animale fortunato. Pesce d'acqua dolce, riesce a riprodursi soltanto in mare. E per farlo, deve nuotare per migliaia di chilometri, fino al mare dei Sargassi nell'Atlantico. Per di più l'inquinamento la sta decimando. Ma forse la sua sorte sta cambiando: a Cesenatico, da oltre un anno, stanno cercando di realizzare la riproduzione controllata delle anguille, e per far ciò hanno riprodotto, in apposite vasche, le stesse condizioni ambientali del mare dei Sargassi. Lo riporta *la Repubblica*, in un articolo del 26.6.'11, nel quale si indica anche il costo di questo progetto: ben 100mila euro, finanziato interamente dalla Regione Emilia-Romagna.

Curriculum truccato

“Italiani, popolo di bugiardi: la metà trucca il curriculum”. La denuncia è de *La Stampa*, che, in un articolo pubblicato il 27.6.'11, sottolinea come da due indagini condotte da altrettante società specializzate nella selezione del personale emerga che gli italiani ricorrono spesso a “esagerazioni” e “bugie” per presentarsi ai potenziali datori di lavoro. In particolare, risulta che la conoscenza della lingua straniera è l'argomento su cui i candidati mentono di più; ma anche le esperienze lavorative, le conoscenze informatiche e i titoli di studio vengono spesso alterati per rendere più appetibile il proprio profilo professionale.

“La tassa peggiore non si vede”

“L'imposizione che grava sulle imprese italiane e francesi è apparentemente simile. L'aliquota legale sul reddito delle società è pari al 31,4 per cento in Italia, 54,4 in Francia (dati Eurostat, riferiti al 2009). E tuttavia rilevanti differenze nel sistema di deduzioni fiscali e nella determinazione della base imponibile fanno sì che le imprese italiane paghino al fisco molto di più.” E' quanto può leggersi sul *Corriere della Sera*, in un pezzo pubblicato il 24.6.'11.

Nell'articolo si precisa anche, però, come in Italia il Fisco non gravi sulle aziende solo con le imposte: da uno studio della Banca d'Italia emerge, infatti, che una media impresa di Padova “deve compiere 15 pagamenti fiscali l'anno, che richiedono circa 351 ore di lavoro; in Francia il numero dei pagamenti è 7, e richiedono 132 ore”.

Le fontanelle con le bollicine

“Acqua pubblica, frizzante o liscia. Refrigerata, a chilometri zero e gratis per turisti e residenti”. Sgorga, a Firenze, da una fontanella a Piazza della Signoria. “E' la prima in un centro storico: un'alternativa per gli stranieri, invece della bottiglietta venduta anche a tre euro”. Lo riporta *la Repubblica*, in un pezzo del 27.6.'11, nel quale si dà rilievo anche al fatto che sono ormai 300, in tutta Italia, gli erogatori di questo tipo, diffusi soprattutto nel Centro-Nord: prima nei parchi e nelle zone vicine ai parcheggi, ultimamente pure in qualche supermercato. L'obiettivo – si legge nell'articolo – è “ambientalista”: si intende ridurre “i rifiuti e l'inquinamento dei trasporti”.

L'Ufficio oggetti smarriti? Scomparso

“Dal 15 giugno 2009, da quando l'ufficio oggetti smarriti della stazione Termini è stato chiuso, chi trova una valigia oppure ombrelli, chiavi, occhiali, portafogli in un vagone ha due opzioni: consegnare ciò che ha rinvenuto alle forze dell'ordine o recarsi al civico 191 della Circonvallazione Ostiense, facendo chilometri di strada. A quell'indirizzo ha sede infatti il «Reparto oggetti rinvenuti» del Comune di Roma, gestito dalla polizia municipale”.

Lo denuncia il *Corriere della Sera*, in un articolo pubblicato il 24.6.'11, nel quale si osserva che il risultato di tutto ciò è che da due anni nessuno si reca più presso l'ufficio oggetti smarriti per consegnare quanto rinvenuto nel principale scalo ferroviario romano. E poiché chi trova oggetti di poco conto preferisce, in genere, lasciarli lì dove sono piuttosto che coinvolgere la polizia, i carabinieri o la finanza, il viaggiatore che smarrisce le sue piccole cose non ha più alcuna speranza di ritrovarle.

Password troppo facili sui cellulari

Caselle vocali, “la privacy è a rischio”. Lo segnala *la Repubblica*, in un pezzo del 24.7.'11, nel quale si sottolinea che la maggior parte di coloro che usufruiscono del servizio di segreteria telefonica fornito dagli operatori di telefonia mobile usano password di quattro numeri uguali e, quindi, facili da scoprire. Ma non finisce qui. Nell'articolo si osserva pure che, in genere, gli operatori consentono di accedere alle caselle vocali on-line anche quando non si è installata alcuna password: in questi casi, infatti, è sufficiente digitare il codice di fabbrica (1234 seguito dall'asterisco). Sicché – si avverte nell'articolo – se non provvediamo a cambiare questo codice, tecnicamente definito “Pin” (*personal identification number*), chiunque conosca il nostro numero di telefono può chiamare la segreteria e ascoltare i nostri messaggi.

Limite alla libertà

Quello che un liberale teme è fondamentalmente la concentrazione del potere. Il suo obiettivo consiste nel mantenere per ciascun individuo il massimo grado di libertà compatibile con il requisito che la libertà di ognuno non interferisca con quella del prossimo. Il liberale ritiene che tale obiettivo possa essere raggiunto per mezzo della dispersione del potere: egli diffida dell'idea di assegnare ai poteri pubblici qualsiasi funzione che possa essere svolta per mezzo del mercato, sia perché così facendo si sostituisce la coercizione alla cooperazione volontaria nel campo in questione, sia perché, attribuendo al governo un ruolo più ampio, esso mette a repentaglio la libertà in altri settori.

Milton Friedman

Capitalismo e discriminazioni

Uno degli eventi più importanti della storia umana è che lo sviluppo del capitalismo è stato accompagnato da una enorme diminuzione delle particolari limitazioni imposte alle attività economiche di determinati gruppi religiosi, etnici o sociali. In altri termini, abbiamo assistito a una straordinaria riduzione della discriminazione. La sostituzione di accordi contrattuali ai precedenti ordinamenti basati sulla condizione (civile o sociale) degli individui ha rappresentato il primo passo del cammino verso la liberazione dei servi della gleba nel Medioevo.

Milton Friedman

Redistribuzione del reddito

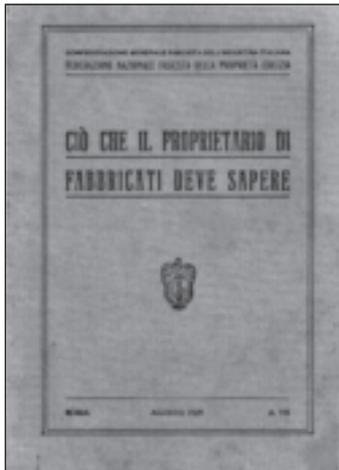
Trovo difficile, da liberale, ravvisare una qualsiasi giustificazione per l'adozione di un sistema progressivo di tassazione per il solo fine di redistribuire il reddito. Ciò mi appare un caso evidente di ricorso alla coercizione al fine di togliere agli uni per dare agli altri e questo è chiaramente in conflitto con la libertà individuale.

Milton Friedman

Suggerimenti 1929 della Confedilizia

Un abbecci per il proprietario di casa fu pubblicato dalla Federazione nazionale fascista della proprietà edilizia, nel 1929, appena dopo il suo passaggio da associazione formatasi in epoca liberale a organismo corporativo (la Confedilizia ha serbato continuità storica fin dai primi nuclei negli anni ottanta del secolo XIX, passando attraverso varie fasi storiche e organizzative). L'opuscolo, intitolato *Ciò che il proprietario di fabbricati deve sapere*, spiegava la funzione della Federazione, gli scopi sociali, la capacità di fornire servizi agli aderenti, chiarendo la necessità, per i proprietari, di unirsi a tutela dei propri interessi e a rivendicazione della propria funzione. Era altresì riportato uno schema territoriale che denotava la fase di transizione e di assestamento dalle libere associazioni locali agli organismi corporativi.

Una copia dell'interessante opuscolo è stata donata alla Biblioteca storica della Confedilizia dal geom. Paolo Ultori, apprezzato studioso di più materie, fra le quali anche quella inerente la proprietà edilizia.



“V'ha chi presume di poter bastare a sé stesso. Ma chi, nella società moderna, può veramente bastare a sé stesso? Altri crede di aver più buon senso, affermando che, in caso di controversie, la legge e i tribunali lo tutelano adeguatamente. Ma ogni persona di esperienza sa che non in ogni caso conviene ricorrere alla costosa e lenta tutela dei tribunali”.

da: *Ciò che il proprietario dei fabbricati deve sapere*, Roma, 1929, pp. 57-58

CURIOSITÀ

IBL, un orologio per monitorare il debito pubblico

A quanto ammonta il debito pubblico italiano? Sebbene il dibattito pubblico non possa prescindere da questo dato, è spesso difficile “visualizzare” cifre tanto grandi. A ciò ha posto rimedio il benemerito Istituto Bruno Leoni di Torino che ha realizzato sul proprio sito internet (www.brunoleoni.it) “l'orologio del debito”, allo scopo di rendere accessibile a tutti la mostruosità del nostro debito pubblico.

L'orologio – come può leggersi sul sito – aggiorna ogni 3 secondi la “stima dello stock di debito, che si basa su – e viene continuamente corretta con – i rapporti mensili della Banca d'Italia”. Si scopre così che “tra gennaio e luglio 2010 il debito pubblico è aumentato di 50.100.145.820 euro, più di 7 miliardi al mese, 236 milioni al giorno, quasi 10 milioni di euro all'ora, 164.112 euro al minuto”. E per rendere il concetto ancora più chiaro, sul sito viene precisato che il debito di cui parliamo equivaleva, alla data del 31.7.'10, “a circa 30.724 euro per ogni italiano, inclusi neonati e ultracentenari, ovvero 80.527 euro per ogni occupato”.

Amianto: il pericolo sta in quello friabile

In tema di amianto è sempre bene rammentare che la pericolosità non è né uniforme né egualmente elevata (cfr. *Cn* magg. '95 e dic. '09). Un esperto, l'ing. Nicola Belotti, ha così spiegato al quotidiano *Il Secolo XIX* (28.4.'11): “Nella maggior parte delle situazioni ci troveremo ad avere a che fare con manufatti in amianto presenti negli edifici civili oppure in fabbricati industriali. L'approccio corretto è saper distinguere fra i manufatti in amianto compatto e quelli in amianto friabile. Un manufatto in amianto compatto o cemento amianto è un oggetto costituito prevalentemente di cemento e solo in parte di amianto. Questo fa sì che la semplice pressione manuale non possa facilmente danneggiare o deteriorare il manufatto. Certamente danneggiamenti provocati con utensili possono causare la liberazione delle polveri. Un manufatto in amianto friabile è di solito meno resistente e con una percentuale decisamente più alta di amianto. Esempi di manufatti compatti sono i camini, serbatoi, tubazioni, lastre di coperture, mentre manufatti friabili sono le coibentazioni delle tubazioni nelle centrali termiche, rivestimenti a spruzzo, materiali isolanti.”

È evidente quindi, conclude il tecnico, che solo un danneggiamento su un manufatto friabile causa un rischio elevato, “per il rilascio di una notevole quantità di polveri ricche di amianto”.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Se si dice «no» a una delibera condominiale

«L'articolo 1.137 del Codice civile non disciplina la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali, che vanno pertanto proposte con citazione, in applicazione della regola dettata dall'articolo 163». Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione, così risolvendo un contrasto giurisprudenziale sorto attorno all'individuazione del mezzo tecnico di impugnazione delle decisioni assunte dall'assemblea di condominio. Secondo una parte della giurisprudenza, infatti, il termine «ricorso», che figura ripetutamente nel citato articolo 1.137, andava inteso in senso tecnico; secondo altra parte della giurisprudenza, invece, lo stesso termine andava letto come sinonimo di istanza giudiziale.

Nella motivazione del provvedimento, i Supremi giudici giustificano la loro decisione sul presupposto che la previsione di cui all'articolo 1.137 «è inserita in un contesto normativo - il Codice civile - destinato alla configurazione dei diritti e all'apprestamento delle relative azioni sotto il profilo sostanziale» e «non anche sotto quello procedurale»; inoltre, in base alla considerazione che «la prescrizione del ricorso, come veste dell'atto introduttivo dei giudizi in determinate materie, è sempre accompagnata dalla fissazione di varie altre regole, intese in genere a delineare procedimenti caratterizzati da particolare snellezza e rapidità», regole che, invece - precisano ancora i giudici - «mancano del tutto con riguardo alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali», le quali, pertanto, non possono che essere «soggette alle norme comuni di procedura».

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 28.8.'11

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Quale applicazione della tassa sui rifiuti nei Bed & Breakfast

La Commissione provinciale tributaria di Lecce, con sentenza n. 118 del 21.3.'11, ha stabilito che la tassa sui rifiuti relativa ai bed and breakfast non può essere determinata con le stesse modalità di quella dovuta dagli alberghi, in quanto le due fattispecie non sono assimilabili ai fini del tributo in questione. Tale assimilazione era stata operata dal Comune di Lecce e da ciò era generato il contenzioso di cui alla sentenza citata.

La Commissione ha nell'occasione evidenziato che quello che deve rilevare ai fini di una corretta classificazione della vicenda è la produzione dei rifiuti. Ed a questo punto di vista è innegabile - secondo i giudici - che un B&B è strutturato come un'abitazione e anzi, data la salutarità dell'occupazione da parte degli ospiti nonché il mancato utilizzo di ambienti, come la cucina per la preparazione dei pasti, produce meno rifiuti di un'abitazione. Questa considerazione comporta che non si possa assimilare la struttura in questione a quella alberghiera, che di solito paga una Tarsu maggiorata rispetto alle abitazioni proprio perché si ritiene che la struttura in sé - comprensiva non solo delle camere degli ospiti, ma di tutta una serie di spazi comuni aperti al pubblico - produca una maggior quantità di rifiuti.

C'è da dire che la Commissione tributaria ha fatto in questo caso buon governo nella normativa sulla tassa rifiuti, esemplarmente chiarita anche a fronte di molti abusi che spesso vengono perpetrati.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 14.8.'11

I sindaci in prima linea nella corsa ai rincari
Su asili, rifiuti e trasporti i principali interventi

da 24Ore, 8.'11

Aliquota fissa e gettito

Un'aliquota fissa del 25,5 per cento del reddito imponibile, così come viene definito e dichiarato oggi-giorno, vale a dire al di sopra dell'esenzione attualmente in vigore e al netto di tutte le possibili detrazioni oggi esistenti, produrrebbe un gettito pari a quello generato dalle aliquote fortemente progressive attualmente in vigore. In realtà, anche senza modificare le altre disposizioni in campo fiscale, questa aliquota unica produrrebbe un gettito superiore a quello attuale, giacché verrebbe dichiarato un ammontare superiore di reddito imponibile. Ciò avverrebbe per tre ragioni: vi sarebbe un minore incentivo ad avvalersi di sistemi, legali ma onerosi, miranti a ridurre il reddito dichiarato (la cosiddetta elusione fiscale); vi sarebbe un minore incentivo a non dichiarare il proprio reddito (evasione fiscale); l'eliminazione degli effetti disincentivanti dell'attuale sistema fiscale produrrebbe un uso più efficiente delle risorse e un reddito più elevato.

Milton Friedman

LA POSTA DEL RISPARMIATORE

Non ha dubbi: «L'investimento in immobili è certo il migliore»

da 24Ore, 9.7.'11

Progresso U.S.A.

La maggior parte delle iniziative intraprese dai poteri pubblici nei decenni scorsi non ha raggiunto gli obiettivi prefissati. Gli Stati Uniti hanno continuato a progredire e i loro cittadini hanno a disposizione alimenti, abiti, case e mezzi di trasporto migliori che nel passato. Le distinzioni sociali e di classe si sono ridotte. Le minoranze sono meno svantaggiate e la cultura popolare ha fatto grandi passi avanti. Tutto ciò è stato l'esito dell'iniziativa e della passione di individui che hanno cooperato per il tramite del libero mercato. I provvedimenti pubblici hanno solo ostacolato questo progresso. Se abbiamo potuto permetterci di pagare il costo di queste misure e di neutralizzarne gli effetti negativi è solo grazie alla straordinaria fecondità del mercato. I progressi realizzati in virtù della mano invisibile sono stati più forti degli arretramenti causati dalla mano, ben visibile, del governo.

Milton Friedman

SPECIALE MANOVRA DI FERRAGOSTO Effetto incrociato dell'aumento di addizionali comunali, regionali e Imu entro il 2015

Il fisco locale raddoppia il conto

Nei capoluoghi rincari massimi di oltre mille euro all'anno per famiglia

da 24Ore, 22.8.'11

Disparità

Per quanto grande possa essere il divario tra il funzionamento concreto e quello ideale del mercato, esso è niente in confronto alla disparità tra gli effetti reali degli interventi dello Stato e quelli previsti dai loro fautori.

Milton Friedman

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

Il punto sull'utilizzo delle buste di plastica

Dal 1° gennaio 2011 è scattato, in Italia, il divieto della commercializzazione dei sacchetti in polietilene per l'asporto di merci (cfr. Cn nov. '10). La sostituzione di tali sacchetti con quelli biodegradabili - ha riferito il Ministro per la salute, rispondendo, sulla base di considerazioni e valutazioni formulate dall'Istituto superiore di sanità, ad un'interrogazione del senatore Fluttero (PdL) - non è prevista da alcun obbligo comunitario. Non esiste alcuna direttiva europea che preveda la messa al bando dei sacchetti di plastica.

L'obiettivo principale del Governo - ha precisato il Ministro - è soprattutto quello di contribuire all'abbattimento delle emissioni di gas serra alla luce del grave ritardo che il nostro Paese ha accumulato rispetto al raggiungimento degli obiettivi fissati nel protocollo di Kyoto, ipotizzando anche una sottrazione all'ambiente degli stessi una volta diventati rifiuti. È opportuno, peraltro, chiarire che proprio la direttiva sugli imballaggi e i rifiuti di imballaggio (94/62/CE, del dicembre '94), vieta espressamente l'introduzione di norme atte a creare la distorsione del mercato, affermando (art. 18) che gli Stati membri non possono ostacolare l'immissione sul mercato, nel loro territorio, di imballaggi conformi alle disposizioni della direttiva in questione.

Nessun altro Paese europeo - ha aggiunto il Ministro - ha introdotto obblighi così immediati e stringenti, limitandosi ad azioni di scoraggiamento all'uso. Anche la Francia che nel 2006, con un decreto, ha tentato di mettere al bando i sacchetti di plastica «tradizionali» a favore di quelli biodegradabili, ha dovuto ritirare tale decreto in quanto la Commissione europea lo aveva bocciato a causa del suo effetto lesivo dei principi che regolano il libero scambio di beni e servizi a livello comunitario. La sostituzione dei sacchetti in polietilene con quelli biodegradabili è contemplata, a livello normativo, soltanto per quanto attiene gli imballaggi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti biodegradabili da destinare a compostaggio.

Dal canto suo, il Consiglio dei ministri del 3 agosto scorso ha approvato uno schema di disegno di legge (che, quindi, dovrà essere esaminato dal Parlamento) per una più compiuta definizione del campo di applicazione del divieto di commercializzazione di sacchi non biodegradabili per l'asporto merci e per superare dubbi interpretativi e difficoltà nell'applicazione operativa della nuova disciplina. Il provvedimento - sottolinea il comunicato della Presidenza del Consiglio - "chiarisce aspetti tecnici relativi alla composizione dei sacchetti, supera la genericità del divieto e prevede sanzioni specifiche in caso di mancato rispetto del divieto di commercializzazione".

SEGNALIAMO



Conciliazione ed esenzione

Mediatore lontano? Assenza giustificata

Giovanni Negri
MILANO

Gustificata la parte che non si presenta al tentativo di conciliazione se convocata davanti a un ente di mediazione troppo lontano da affari o affetti. A timbrare l'esonero è lo stesso ministero della Giustizia che, qualche tempo fa, nella prima circolare in materia aveva invece scelto una linea assai severa nei confronti di chi non si presenta davanti al conciliatore. Adesso, in una risposta data a un'interrogazione parlamentare, il sottosegretario Maria Elisabetta Alberti Casellati

I CHIARIMENTI
Legittima per il ministero la mancata risposta alla convocazione quando l'ente è distante dal luogo di residenza

precisa l'orientamento. E, di fronte alla sollecitazione a commentare l'assenza di criteri di competenza territoriale degli organismi, tali da evitare «abusivo convocazioni preordinate a ledere la parte chiamata in mediazione», osserva che la previsione di criteri di competenza avrebbe portato con sé anche modalità di risoluzione dei conflitti. Un po' sulla falsariga di quanto avviene per la competenza dei giudici.

Si sarebbe innescata così una spirale conflittuale tale da condurre la controversia magari in Cassazione con possibile successivo rinvio. Insomma, a essere compromesso in questo caso sarebbe stato il principio della ragionevole durata del processo. E allora, già il quadro normativo ha comunque previsto, provando a far coesistere la flessibilità del procedimento di conciliazione con la necessità di evitare

da 24Ore, 2.7.11

Durata dei processi: nel 2010 aumentati di oltre il 50% gli indennizzi inflitti all'Italia

Dalla relazione al Parlamento in merito all'esecuzione delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo (Cedu) nei confronti dello Stato italiano, presentata dal Dipartimento affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio, emerge che le violazioni per eccessiva durata processuale constatate dalla Corte costituiscono una patologia strutturale del nostro ordinamento.

L'Italia, dal 2001, è sottoposta a *monitoring* del Comitato dei Ministri del consiglio d'Europa, riguardanti le misure generali adottate per risolvere il problema strutturale della lentezza eccessiva della giustizia. L'introduzione, nel 2001, del ricorso interno con la legge n. 89 (legge Pinto) ha avuto l'effetto di trasferire le controversie dalla Corte europea alle Corti d'appello interne. Tale rimedio, però, non ha del tutto eliminato il problema.

Per quanto riguarda gli esborsi a titolo di indennizzo, che lo Stato italiano ha dovuto pagare, si è passati dalla somma globale di 3.873.427 euro del 2002 a quella di circa 81.000.000 euro del 2008, di cui ben 36.500.000 euro ancora non risultano pagati malgrado l'esecutività del titolo.

La Corte ha evidenziato che lo Stato non solo preferisce pagare invece che risolvere la problematica dell'esorbitante durata dei processi ma, per di più, non è neppure in grado di adempiere a tali obblighi di pagamento.

Le sentenze pronunciate dal Cedu nel 2010 hanno portato a quasi 8 milioni di euro gli indennizzi inflitti all'Italia a favore dei cittadini italiani che hanno fatto ricorso a Strasburgo contro la giustizia lumaca. La maggior parte dei casi riguarda risarcimenti relativi a giudizi riguardanti il rispetto del diritto di proprietà.

Il Rapporto completo è visionabile sul sito internet www.confedilizia.eu.

Tirannia ordinaria

Giacchè viviamo in una società prevalentemente libera, tendiamo a dimenticare quanto sia esiguo il lasso di tempo e la parte del globo contraddistinti, più o meno compiutamente, da un sistema rispettoso della libertà politica: la condizione normale dell'umanità consiste nella tirannia, nella servitù e nella miseria.

Milton Friedman

BALCONI AGGETTANTI, PROPRIETÀ ESCLUSIVA

In tema di condominio, i balconi «aggettanti», i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale pretendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio – come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio – non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. I balconi «aggettanti», pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (nella specie, la Suprema Corte, sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore potesse agganciare le tende alla soletta del balcone «aggettante» sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento).

CASSAZIONE, 12 gennaio 2011 n. 587, Pres. Triola, Est. Mazzacane

MULTIPROPRIETÀ

Preliminare, cosa deve contenere

Il contratto preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà deve contenere l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 cod. civ..

CASSAZIONE, 16 marzo 2010 n. 6352, Pres. R.M. Triola

Amministratore che rimuove una targa

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 11 MAGGIO 2011, N. 10347
PRES. TRIOLA - EST. D'ASCOLA - P.M. FUCCI (DIFF.)

Qualora l'amministratore di condominio si rivolga ad uno dei condòmini sollecitandogli il rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile atto di turbativa del diritto qualora egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1135 c.c. (Fattispecie relativa a rimozione di targa non autorizzata) (c.c., art. 1130; c.c., art. 1133; c.c., art. 1170) (1)

(1) Sulla configurabilità di una molestia possessoria da parte dell'amministratore condominiale, v. Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686, in Arch. loc. e cond., 1982, 777.

INSTALLAZIONE ASCENSORE A SPESE DI ALCUNI CONDÒMINI

L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condòmini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. La relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ..

CASSAZIONE, 8 ottobre 2010 n. 20902, Pres. Triola, Est. Mazzacane

Bacheca condominiale e morosi

Cass. ord. 4.1.2011 n. 186

Fermo restando il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti degli altri condòmini nei confronti della collettività condominiale, costituisce indebita diffusione di dati personali, illecita e fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 d. leg. 196/03, l'affissione nella bacheca dell'androne dell'edificio condominiale (e, quindi, in luogo aperto all'accesso a terzi estranei al condominio), da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito dei singoli partecipanti al condominio in ordine all'ordine di contribuzione alle spese comuni (1).

(1) Non risultano precedenti editi di legittimità.

BELL'ITALIA

Gli sprechi della P.A./1

«10.500. E' l'esercito dei forestali calabresi deputati alla sorveglianza di un'area di 6.500 chilometri quadrati. Sono due volte e mezzo i ranger canadesi, che controllano 400mila chilometri quadrati di territorio».

(il Giornale 6.7.'11)

Gli sprechi della P.A./2

160 sono i milioni che lo Stato corrisponde per coprire il costo di mantenimento dei forestali calabresi. 4,157 milioni è la somma invece destinata, per lo stesso motivo, a tutte le altre Regioni.

(il Giornale 6.7.'11)

Gli sprechi della P.A./3

«300 sono i milioni che incassa ogni anno il Comune di Roma dal ministero dell'Economia sotto la voce «trasferimento agli enti locali». Servono per pagare i mutui sui debiti, alcuni risalenti al 1960».

(il Giornale 6.7.'11)

Gli sprechi della P.A./4

«27.225 euro». A tanto ammonta la somma di denaro che il ministero della Giustizia ha destinato ad «un'associazione che si chiama Centro nazionale di prevenzione e difesa sociale», che si occupa, in particolare, di «operazioni internazionali di peacekeeping».

(ItaliaOggi 25.6.'11)

Gli sprechi della P.A./5

«2 miliardi di euro». E' il costo annuale del personale addetto alle auto blu.

(Panorama 22.6.'11)

Gli sprechi della P.A./6

250 milioni di euro. Sono i soldi spesi, dal 1969 ad oggi, per il Ponte di Messina. E i lavori devono ancora iniziare.

(Corriere della Sera 24.6.'11)

Gli sprechi della P.A./7

«172,3 milioni». Tanto lo Stato ha stanziato «per affittare 30mila fotocopiatrici»: circa 6mila euro a fotocopiatrice.

(Liberio 30.6.'11)

Gli sprechi della P.A./8

«Ogni anno il ministero delle Infrastrutture versa più di 2,4 milioni di euro per ricostruire edifici distrutti oltre 60 anni fa». 13 sono invece i milioni che lo stesso dicastero versa «dal 2001 per lo sviluppo di Reggio Calabria».

(Liberio 11.7.'11)

Gli sprechi della P.A./9

In Italia ci sono più bidelli che carabinieri: 165mila contro 112mila.

(il Giornale 10.7.'11)

Gli sprechi della P.A./10

995. Sono «i milioni che vengono spesi ogni anno per mantenere la Camera dei deputati, tra indennità, rimborsi e costi ordinari». 18,2 sono, invece, i milioni che sempre ogni anno si spendono per mantenere il Cnel.

(il Giornale 10.7.'11)

Gli sprechi della P.A./11

900mila euro. E' la somma che il ministero delle Politiche agricole ha destinato «alle statistiche e alle rilevazioni congiunturali del mercato ittico». 100 sono i milioni di euro stanziati per lo studio delle «patologie di frutta e verdura».

(il Giornale 8.7.'11)

Gli sprechi della P.A./12

119mila euro. E' l'investimento del ministero dell'Ambiente «per la difesa dei cetacei dello spazio marittimo Tirrenico e Ligure». 45mila euro sono, invece, i fondi destinati – sempre dal ministero dell'Ambiente – allo studio dei «pipistrelli che vivono nel nostro Paese».

(il Giornale 8.7.'11)

Gli sprechi della P.A./13

5mila euro. «Tanto ci è costato il Terzo torneo nazionale di balestra antica in Sardegna».

(il Giornale 8.7.'11)

Gli sprechi della P.A./14

2.028 euro. E' il prezzo (Iva compresa) per l'acquisto – commissionato dal Ministero dell'ambiente – «di 100 copie del volume «Le varie delle miniere di Monteponi dal 1960 al 1965»».

(il Giornale 8.7.'11)

Gli sprechi della P.A./15

«Bruciati 650 milioni in diplomazia».

(il Giornale 17.7.'11)

PAROLE SANTE

I Comuni non possono risparmiare?

“In periferia sono molti gli sprechi da eliminare”. Questo il titolo di un ottimo articolo di Fabio Carducci pubblicato su *Il Sole 24 Ore* dell'1.9.'11. Un articolo dove viene finalmente posto nei giusti termini il problema delle spese degli enti locali.

“Appena al centro si decide di stringere la cinghia – scrive Carducci – in periferia si levano le proteste. Insieme all'equazione «nuova stretta uguale meno servizi», come se non esistessero alternative. Come se a livello locale non ci fossero sprechi da eliminare, ad esempio i vitalizi dei consiglieri regionali che spesso superano quelli dei parlamentari o costi del personale gonfiati a dismisura, grazie ad assunzioni caldegiate dal primo cittadino di turno”.

Sacrosanta, anche se probabilmente illusoria, la domanda conclusiva dell'articolista: “Auspicare che alle critiche per una volta si accompagni un'auto-riduzione delle inefficienze significa forse chiedere troppo?”. I Comuni dovrebbero ricordare che “se siamo sul limite del baratro” (come qualcuno ha detto) lo si deve in gran parte proprio a loro e alle Regioni (meglio, alla loro smodata famelicità), più che allo Stato. E tutti bisognerebbe, comunque, che ricordassero che in periodo di emergenza (com'è l'attuale) si dovrebbero fare le spese – ed anche le opere – non “utili”, non “necessarie”, ma “indispensabili”.

Locazioni passive della P.A., ammessi i rinnovi automatici

A decorrere dall'1.1.'11, è nullo – in forza di una norma contenuta nella Finanziaria 2010, come successivamente modificata – ogni contratto di locazione passiva di immobili in capo alle Amministrazioni dello Stato non stipulato dall'Agenzia del demanio (esclusi i contratti stipulati dalla Presidenza del Consiglio e dichiarati indispensabili per la protezione degli interessi della sicurezza dello Stato).

Al proposito, con circolare n. 24 del 5.8.'11, la Ragioneria generale dello Stato ha espresso l'avviso che i contratti – con scadenza successiva al 31.12.'10 – rinnovati sulla base di una specifica clausola e per i quali dunque non è stato redatto un nuovo atto secondo la citata disciplina, mantengono la loro validità.

La circolare della Ragioneria aggiunge che il pagamento del canone di locazione da parte dell'Agenzia del demanio a favore del locatore deve essere contrattualmente previsto in rate semestrali posticipate, da corrispondersi entro la fine del mese successivo a quello di scadenza del semestre.

PROCESSO LOCATIVO E MEDIAZIONE

TRIBUNALE DI PRATO, decreto 30 marzo 2011, *Giud. Cecchi*

In materia di locazione, in caso di inosservanza della condizione di procedibilità dell'azione, di cui all'art. 5, 1° comma, d.leg. 28/10, la notificazione del ricorso e del decreto, ai sensi dell'art. 415, 4° comma, c.p.c., va effettuata senza attendere l'inutile esperimento del procedimento di mediazione, e la data dell'udienza di discussione va individuata tenendo conto non soltanto del termine di quattro mesi previsto dall'art. 5, 1° comma cit., ma anche di quello di dieci giorni di cui all'art. 416, 1° comma, c.p.c., relativo alla costituzione del convenuto.

FURTO E RESPONSABILITÀ PER I PONTEGGI

Se il furto è stato consumato da persona che si è introdotta in un appartamento avvalendosi dei ponteggi installati per i lavori di manutenzione dello stabile, si ha responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 c.c., dell'imprenditore che per tali lavori si avvale dei ponteggi ove, violando il principio del *neminem laedere*, egli abbia collocato tali impalcature omettendo di dotarle di cautele atte ad impedirne l'uso anomalo.

CASSAZIONE, 10 gennaio 2011 n. 292, *Pres. Trifone, Est. Amendola*

BELL'ITALIA

“Mantenere i politici costa 24 miliardi l'anno”

“Sono un milione e trecentomila, e in media pesano per 646 euro su ogni contribuente. Basterebbe dimezzarne le spese per evitare la manovra da 47 miliardi”.

(*Liberò 3.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/1

“Se le Province si limitassero a spendere solo per i compiti stabiliti per legge, si risparmierebbero un miliardo e duecento milioni di euro”.

(*Liberò 3.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/2

“Nei musei della Sicilia più custodi che visitatori”.

(*Liberò 1.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/3

439mila euro. A tanto ammonta la somma stanziata per la ristrutturazione della sala stampa della Provincia autonoma di Trento.

(*Liberò 7.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/4

21.600 euro. E' la cifra stanziata dalla Provincia di Treviso per lo “studio delle anguille”. Altri 22.600 euro sono invece stati destinati ad un “sondaggio sulla soddisfazione dei pescatori”.

(*Liberò 7.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/5

“La Provincia di Bari ha acquistato sei elicotteri radiocomandati, il cui costo singolo è 300mila euro”.

(*Liberò 7.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/6

Tra le iniziative finanziate dalla Provincia di Napoli si segnalano “Cogli l'attimo”, con 9.800 euro e “Sognando di diventare campioni tirando la fune” a cui sono stati destinati 5.000 euro.

(*Liberò 15.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/7

“10.435. Sono gli euro guadagnati ogni mese da un consigliere regionale pugliese. Sopra la soglia dei 10.000 euro, tra gli altri, anche i consiglieri di Emilia Romagna (11.055), Calabria (11.516) e Campania (10.976)”.

(*il Giornale 15.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/8

16mila euro. E' “lo stipendio record dei consiglieri del Piemonte. In Francia oscilla tra i 1.500 e i 2.600 euro, in Germania il dato medio è 4.500 euro. I membri dei parlamenti cantonali svizzeri non percepiscono stipendio”.

(*il Giornale 15.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/9

10mila euro. E' il vitalizio di cui possono arrivare a beneficiare i consiglieri regionali della Puglia. Una cifra considerevole per le casse pubbliche, soprattutto se consideriamo che i consiglieri regionali pugliesi sono 67”.

(*il Giornale 15.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/10

Il Sindaco di Trani “si rifà l'ufficio”. Costo: “250mila euro”.

(*Liberò 15.7.'11*)

Gli sprechi degli enti locali/11

“210mila euro”. E' quanto percepirà all'anno “il nuovo direttore generale del Comune” di Milano. Di “140mila” euro sarà, invece, lo stipendio del “capo di gabinetto del Sindaco”; di “120mila” quello del “responsabile delle «relazioni istituzionali»” e di “55mila” quello dell’“assessore al Decentramento”.

(*Liberò 17.7.'11*)

“Province al collasso”

La Provincia di Chieti è “al massimo di indebitamento consentito”: a rischio anche gli stipendi dei dipendenti.

(*Liberò 15.7.'11*)

“Quando il reddito è top secret”

“Solo un parlamentare su dieci ha deciso di mettere in rete i dettagli dei propri redditi, proprietà immobiliari, partecipazioni societarie e spese elettorali”.

(*la Repubblica 24.7.'11*)

“Paghiamo i reduci (morti) del '15-'18”

“Lo Stato stanZIA 1,8 milioni di euro nel 2012 per le pensioni ai soldati della prima guerra mondiale. L'ultimo, però, è deceduto nel 2008. Fondi per 900mila euro destinati alla riparazione di edifici danneggiati dai bombardamenti”.

(*Liberò 26.7.'11*)

Dagli Usa soluzioni per un vivere sano in casa

Negli Stati Uniti d'America si sta sviluppando un movimento che intende limitare i rischi per la salute degli individui e, visto e considerato che ogni uomo trascorre in media il 90% del proprio tempo al chiuso, è naturale che la prima approfondita analisi venga effettuata nella casa nella quale si vive.

Organizzazioni come *Healthy Dwellings* valutano l'ambiente dell'abitazione e forniscono consigli su come evitare, ridurre o eliminare elementi ritenuti nocivi per la salute. I tecnici, muniti di una serie di macchinari volti a registrare i più svariati fattori "tossici" (misuratori di frequenze radio, rilevatori di umidità, magnetismo ecc.) svolgono un'accurata verifica dei fattori di rischio, che possono essere individuati sia in elementi insiti all'immobile stesso (materiali utilizzati per costruire e/o ristrutturare l'edificio) sia in elementi esterni all'abitazione (presenza di infrastrutture ritenute inquinanti) ovvero negli elettrodomestici disseminati per casa.

Una volta individuati gli elementi nocivi e le potenziali esposizioni, l'organizzazione raccomanda un percorso e illustra le opportune soluzioni per un *Pure living*.

Per saperne di più: www.healthydwellings.com.

Concentrazione e libertà

Libertà politica significa assenza di coercizione sull'uomo da parte dei suoi simili. La minaccia più pericolosa alla libertà viene posta dal potere di costringere, a prescindere che esso si trovi nelle mani di un monarca, di un dittatore, di un'oligarchia o di una momentanea maggioranza. La conservazione della libertà esige l'eliminazione di una siffatta concentrazione di potere nelle mani di uno o pochi soggetti, insieme alla dispersione e distribuzione di qualsiasi grado di potere che non possa essere eliminato. In sintesi, esige un sistema di controlli ed equilibri dei poteri. Sottraendo l'organizzazione dell'attività economica al controllo dell'autorità politica, il mercato elimina questa fonte di potere coercitivo e permette alle forze economiche di arginare il potere politico, piuttosto che di rafforzarlo.

Milton Friedman

Disdetta locazione e intenzione di vendere

Tra le motivazioni per cui è possibile dare disdetta alla prima scadenza delle locazioni abitative «libere» (cioè alla fine dei primi 4 anni, salvo durate superiori) e di quelle «agevolate» (cioè alla fine dei primi 3 anni, salvo durate superiori) vi è l'intenzione di vendere l'immobile a terzi, a patto che il locatore non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è però riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità previste per le locazioni non abitative (articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Nella disdetta vanno indicati il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere con-

clusa e l'invito a esercitare o no il diritto di prelazione. Il conduttore deve esercitare la prelazione entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Ove la prelazione sia esercitata, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario (contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare). Se l'immobile è locato a più persone

(ad esempio marito e moglie o due conviventi), la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse. La prelazione può essere esercitata congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti.

Il diritto di prelazione non sussiste se, pur in caso di vendita a terzi, la disdetta sia stata erroneamente mandata dal locatore-venditore senza specifica indicazione dell'intenzione di vendere, derivando infatti da tale errore l'illegittimità della disdetta e il conseguente diritto (a tutela) del conduttore alla rinnovazione del contratto (Cassazione, sentenza 16-12-2010, n. 25450).

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da LA STAMPA, 4.7.11

Assemblea di condominio, la data di convocazione deve rispettare il solo calendario civile

Al fine di contemperare le esigenze di tutti gli aventi diritto a partecipare, "la data della convocazione dell'assemblea di condominio può essere sindacata in relazione solo al calendario civile". Pertanto è valida una delibera assunta in un giorno feriale coincidente - ad es. - con la Pasqua ebraica.

Lo ha stabilito il Tribunale di Roma, con sentenza n. 10229 del 12.5.'09, rigettando così la domanda di un condomino il quale lamentava il fatto che - nonostante avesse previamente comunicato all'amministratore, a mezzo fax, la sua indisponibilità ad intervenire all'assemblea fissata in un giorno non festivo secondo il calendario civile (mercoledì) per motivi legati al suo credo religioso - la riunione si fosse egualmente svolta.

Le motivazioni su cui si fonda la decisione in parola sono essenzialmente due: le festività legate ad una "determinata professione religiosa" non possono esplicare alcun effetto in ordine alla data da scegliere per convocare l'assemblea di condominio, giacché ciò che rileva è solo che la riunione venga svolta in un giorno che il calendario civile riconosce come non festivo; la partecipazione all'assemblea - ai sensi dell'art. 67, primo comma disp. att. c.c. - può avvenire anche a mezzo di delegato, sicché il condomino che "per impegni professionali, vincoli religiosi od altro", non possa intervenire personalmente, ha comunque modo di far valere la sua volontà.

La sentenza è di particolare importanza, non solo perché tratta di una questione su cui non costano altre pronunce, ma soprattutto perché va a toccare un tema, quello del condominio multiculturale, che ormai non può più essere ignorato. La presenza nei condomini di persone appartenenti a culture diverse o, più in generale, a nazionalità diverse, infatti, è una situazione diffusa, specie nelle grandi città. E ciò crea - come è immaginabile - non pochi problemi di convivenza. In molti casi dovuti anche alla mancata comprensione del regolamento di condominio. Per questo, da tempo, la Confedilizia ha predisposto il "Regolamento condominiale multietnico" (cfr. *Cn mag.* '08), recante la traduzione in otto lingue tra le più diffuse (inglese, francese, tedesco, spagnolo, arabo, cinese, rumeno e albanese) del proprio Regolamento tipo di condominio ed utilizzabile da tutti gli interessati nei condomini che abbiano adottato detto Regolamento tipo o che abbiano comunque inserito nei loro regolamenti le particolari disposizioni ivi previste.

Il "Regolamento condominiale multietnico" è scaricabile dal sito confederale (www.confedilizia.it).

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

Minoranze e capitalismo

I gruppi che nella nostra società hanno l'interesse maggiore nella conservazione e nel rafforzamento del capitalismo sono proprio quei gruppi di minoranza che potrebbero più facilmente essere oggetto della diffidenza e dell'avversione della maggioranza: i neri, gli ebrei, le persone di origine straniera, per non menzionare che i casi più ovvi. E tuttavia, paradossalmente, i nemici del libero mercato, i socialisti e i comunisti, hanno attinto in modo sproporzionato proprio da questi gruppi. Anziché riconoscere che l'esistenza del mercato li ha protetti dai pregiudizi dei loro concittadini, essi attribuiscono erroneamente al mercato la discriminazione che ancora esiste.

Milton Friedman

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

CONSORZI DI BONIFICA
Anche per la bonifica montana occorre un beneficio diretto

Il Tribunale di Piacenza ha emesso una sentenza in materia di bonifica montana, ribadendo che anche per questo tipo di bonifica deve sussistere un beneficio per gli immobili, affinché essi possano essere sottoposti a contribuzione.

I principi di diritto fissati da tempo dalla Cassazione, anche a Sezioni Unite, quali l'esistenza di un incremento di valore all'immobile soggetto a contributo e la natura del beneficio (diretto e specifico, non generico), si applicano in identica maniera pure alla bonifica montana - ha detto il Tribunale - *ex art. 20 della legge 991/52*, che fa rinvio diretto alla legge quadro della bonifica integrale, r.d. 215/55, cosiddetta legge Serpieri.


Quando a fare speculazione edilizia è il Comune

«Ridatemi i terreni espropriati». Così si intitola un articolo pubblicato il 1° maggio scorso su *il Resto del Carlino*, nel quale si racconta della vicenda di un proprietario che, espropriato dei suoi terreni agli inizi degli anni '80, è da più di quindici anni in causa con il Comune di Bologna per ottenerne la restituzione.

Nell'articolo in questione si spiega che - secondo quanto asserito dal ricorrente - il Comune, invece di destinare l'area espropriata alla costruzione di impianti produttivi a prezzo calmierato per imprenditori senza grandi mezzi ma con buone idee, l'ha utilizzata per fare "speculazione edilizia". Ciò - si precisa - attraverso diverse operazioni immobiliari che sono servite anche a ripianare i debiti di un'azienda che stava fallendo con la quale l'amministrazione comunale era in affari.

Estate, i consigli per non disidratarsi

Il caldo pone il problema della disidratazione. Per ovviarvi - secondo gli esperti - non è sufficiente bere molto (almeno un litro e mezzo d'acqua al giorno); occorre anche una corretta alimentazione. Così, al mattino, fa bene mangiare yogurt e frutta (albicocche, kiwi, mirtilli); a metà mattinata, solo frutta (banana, kiwi, melone); a pranzo, pasta (circa 80 grammi) e verdura condite con un cucchiaino d'olio extravergine d'oliva; al pomeriggio, uno yogurt alla frutta; alla sera, infine, una minestra di verdure, accompagnata da pesce o carni magre, un panino integrale, una macedonia di frutta e una pallina di gelato.

I proprietari: «Nessun ritocco alle esenzioni Ici»

«Da studiare» secondo la politica. «Irrricevibile, almeno in questo contesto», per i proprietari.

Il check up sul federalismo fiscale, che impegna la Bicamerale in queste settimane nel riesame dei decreti attuativi già approvati per correggere quello che non va, punta l'attenzione sul provvedimento dedicato al Fisco dei Comuni, quello che da subito aveva alimentato il dibattito più acceso. Al suo interno, torna d'attualità l'esenzione totale dall'Imu (come accade oggi con l'Ici) dell'abitazione principale, che nel nuovo quadro federalista porrebbe più di un problema. «Sul piano tecnico - ha spiegato Luca Antonini, il presidente della commissione paritetica per l'attuazione della riforma, sul Sole 24 Ore di ieri - si creano forti distorsioni», perché si premiano i Comuni turistici, dove sono tante le seconde case, e si finisce per far pagare le scelte fiscali dei sindaci a chi abita altrove, con buona pace del principio federalista del «giudizio degli elettori». Sul tema si interroga anche la politica, con una parte dell'opposizione che si dice pronta a ridiscutere la questione, ma l'idea si scontra con il cantiere della riforma fiscale: su quel fronte il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, è stato *tranchant*, e ha chiarito che «non abbiamo la minima intenzione di tassare la prima casa».

Sulla linea tremontiana si collocano anche i proprietari di casa di Confedilizia, con una chiave di lettura che però non si limita «banalmente» a respingere al mittente ogni ipotesi: «Noi abbiamo detto fin dall'inizio - argomenta il presidente Corrado Sforza Fogliani - che il federalismo avrebbe dovuto migliorare l'efficienza degli enti locali mettendoli in competizione fra loro; così

non è stato, i Comuni e le Province hanno ottenuto di tutto, compresa una formulazione extra-large dell'imposta di scopo, e in un quadro come questo l'idea di rimettere mano alla prima casa è inaccettabile».

Proprio sull'imposta di scopo, tra le altre cose, si concentra l'altro capitolo delle «distorsioni» create da un fisco immobiliare che si basa sulle seconde case. L'imposta, infatti, segue l'idea di un «patto» fra cittadini e amministratori, in cui il sindaco chiede uno sforzo extra in cambio di opere (prima di tutto infrastrutture) destinate a migliorare la vita della comunità amministrata: presentando il conto a chi abita altro-

I NODI

Una parte dell'opposizione è pronta a ridiscutere la sterilizzazione dell'abitazione principale ma Tremonti non cede

ve, il meccanismo si inceppa.

I nodi dell'Imu, l'imposta che dal 2014 sostituirà l'Ici, si intrecciano poi con quelli dei livelli di finanziamento da garantire con la riforma. Gli amministratori locali chiedono di sterilizzare i tagli 2010, con una clausola come quella offerta alle Regioni, il che all'atto pratico si tradurrebbe in un aumento del gettito immobiliare riconosciuto agli enti locali. Per raggiungere quest'obiettivo, è la stessa Anci a ricordare nel documento appena presentato in bicamerale le due opzioni possibili: «vanno aumentate le percentuali di compartecipazione ai tributi immobiliari, all'Iva e alla cedolare secca, oppure va aumentata l'aliquota base dell'Imu».

G.Tr.
© RIPRODUZIONE RISERVATA

SEGNALAZIONI

Piero Milio, *Giustizia Assistita*, Koinè ed., pp. 224

Con vaste citazioni di atti processuali l'autore, noto penalista deceduto subito dopo l'ultimazione del libro, ricostruisce incredibili vicende concernenti figure quali il giudice Falcone, il dirigente di Ps Contrada e il generale Mori.

Vittorino Andreoli, *Preti di carta*, Piemme ed., pp. 518

I preti raccontati (perciò detti "di carta") nel passato, con tante storie di santi, eretici, asceti, libertini, guaritori, esposte in maniera vivace e con convinta partecipazione.

Alessandro Orsini, *Il rivoluzionario benestante*, Rubbettino ed., pp. 82

Graffiante stroncatura delle contraddizioni della *radical chic* che disprezza la società in cui gode di agi, predica la rivoluzione senza praticarla, giustifica la violenza politica.

Antonia Pozzi, *Poesia che mi guardi*, a cura di Graziella Bernabò e Onorina Dino, Sossella ed., pp. 650 con ill. + 1 dvd

La più ampia raccolta finora pubblicata di poesie di Antonia Pozzi (1912-'58), genuina voce femminile ricca di sensibilità e di voglia di amare, con brani di diari e lettere, alcuni saggi e l'omonimo film di Marina Spada.

Arturo Carlo Jemolo, *Il malpensante*, a cura di Bruno Quaranta, Aragno ed., pp. XVI + 242

Del grande giurista e storico, oggi rimasto in ombra nel dibattito culturale, è presentata una serie di articoli apparsi su *La Stampa* fra il 1947 e il '77: politica e religione, Stato e Chiesa, costume e diritto, grande storia e piccola cronaca, sono i tanti oggetti di riflessione.

Giancarlo Vitali, Andrea Vitali, *La carne*, Cinquesensi ed., pp.80 con molte ill. a c.

Un curioso abbinamento: opere pittoriche di Giancarlo Vitali illustrano un racconto di Andrea Vitali, scrittore la cui fama cresce in continuazione, capace di forti ritratti sia di personaggi sia di luoghi, quasi sempre attinenti al Lago di Como.

Gabriele d'Annunzio, *Inediti 1922-1936*, a cura di Filippo Caburlotto, pref. di Pietro Gibellini, Olshki ed., pp. XLVI + 80, 8 tavv. f.t.

Il finora sconosciuto carteggio di d'Annunzio, chiuso nel Vittoriale a Gardone, con Maria Bellini Gritti in Lombardi, la quale frequentò con il figlio Francesco il poeta, lasciando anche una traccia di diario, qui pubblicata.

Simonetta Chiappini, *O patria mia*, nota iconografica di Andrea Muzzi, Le Lettere ed., pp. 262, 15 tavv. f.t.

Passione e identità nazionale nel melodramma italiano dell'Ottocento, con vastissime citazioni di personaggi, versi, lettere, molte note esplicative, in una ricostruzione musicale, estetica e storica.

Gli estimi sono a valore, lettera a 24Ore

LA PAROLA CHIAVE
Tariffa d'estimo

• È il reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili per unità di consistenza al netto di tutte le spese concorrenti. Le tariffe d'estimo esprimono la valutazione delle unità immobiliari per unità di consistenza (vano per le categorie del gruppo A, metro cubo per le categorie del gruppo B, metro quadrato per le unità del gruppo C) e sono distinte per categoria e per classe; diverse per ciascuna zona censuaria.

La definizione di "tariffa d'estimo" pubblicata sul *Sole 24Ore* del 1° settembre è ineccepibile. Tuttavia - per un'esatta rappresentazione, in concreto, di quale sia il "reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili" che costituisce la tariffa - è opportuno evidenziare che esso non viene (come sempre avveniva prima del '90) rilevato sul territorio, come parrebbe dalla classica definizione riportata, ma viene invece calcolato applicando ai valori immobiliari rilevati, coefficienti - validi per l'intero territorio nazionale - a suo tempo stabiliti in modo aprioristico a livello centrale (1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi).

In sostanza, una costruzione totalmente astratta e artificiosa (e quindi, quanto al reale reddito, del tutto inattendibile).

dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia

La bussola della casa

zona	BENEVENTO		PESARO		VARESE	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.020	2.080	1.220	2.700	1.300	3.080
semicentro	930	1.840	1.000	1.950	1.070	2.630
periferia	770	1.740	960	1.700	930	1.940
	CALTANISSETTA		LUCCA		SONDRIO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	1.760	2.000	3.840	1.200	2.620
semicentro	830	1.400	1.100	2.730	970	1.830
periferia	720	1.230	900	2.000	730	1.490

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 giugno	2010 - giugno	2011	2,7 %	2,025 %
Variazione luglio	2010 - luglio	2011	2,7 %	2,025 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione marzo	2010 - marzo	2011	2,5 %
Variazione aprile	2010 - aprile	2011	2,9 %
Variazione maggio	2010 - maggio	2011	3,0 %
Variazione giugno	2010 - giugno	2011	3,0 %
Variazione luglio	2010 - luglio	2011	2,1 %

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

Citazioni



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

Aspettative bolsceviche

Nella Russia sovietica, il figlio di un commissario del popolo aveva certamente maggiori probabilità di arricchirsi (e, forse, anche di venire liquidato) dei figli di un contadino. Forse che questa situazione è più (o meno) ammissibile delle maggiori aspettative di reddito del figlio di un milionario americano?

Milton Friedman

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

Anno 21
Numero 8

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 6 settembre 2011

Il numero di luglio 2011 è stato postalizzato il 20.07.2011