



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- LA MANOVRA ECONOMICA  
DI FERRAGOSTO (pag. 3)
- Il punto sulla denuncia  
di Pubblica Sicurezza (2)
- Mediaconciliazione  
e Associazioni territoriali (2)
- Patrimoniale, lotta continua  
sulle agenzie di stampa (8)
- In periferia sono molti  
gli sprechi da eliminare (8)
- Manifesto delle imprese,  
l'errore della patrimoniale (9)
- Una strana  
"imposta anti-evasione" (9)
- Lillusoria "via breve"  
della patrimoniale (10)
- Confindustria, liberalizzazioni  
ma solo per gli altri (11)
- Censimento 2011,  
le cose da sapere e da ricordare (11)
- Adeguamento automatico rendite,  
sarebbe incostituzionale (12)
- Il Catasto deve rilevare i redditi  
e non, basarsi sui valori (13)
- Durata contratti uso diverso,  
vale solo per i nuovi (14)
- Bene il Belgio  
senza Governo da un anno (14)

## CONFEDILIZIA, AGENDA SVILUPPO 2011

### 5 PROPOSTE PER L'INNOVAZIONE

#### 1. UN CONTRATTO COSTRUITO DALLE PARTI

Sostituzione dell'attuale legge locativa per l'uso diverso, risalente all'equo canone e giudicata da Mario Monti come da liberalizzare già nel 1995.

In via sperimentale, approvazione di normativa, stimolatrice della concorrenza, che consenta di stipulare (in alternativa facoltativa alla vigente legge, che con le sue rigidità crea infatti il caro affitti ed anche lo sfitto) contratti di durata flessibile a canone controllato dalle contrapposte organizzazioni sindacali del locatore e del conduttore.

#### 2. UNA BONIFICA RICONDOTTA AD EQUITÀ

Soppressione dei Consorzi di bonifica con trasferimento alle Regioni delle competenze relative, del personale dipendente, delle opere di bonifica statali e consortili nonché degli importi della contribuzione (euro 518.917.277 nel 2009 - ultimo dato disponibile), con impegno di ricondurre quest'ultima ad equità (anche sotto il profilo territoriale), sentite le organizzazioni della proprietà urbana e rurale.

Completa alienazione del patrimonio di proprietà dei Consorzi non strettamente funzionale alla bonifica (sedi ecc.).

#### 3. UN IMPEGNO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Introduzione nell'ordinamento giuridico, quale principio fondamentale (previsto dal dettato costituzionale) per la disciplina dell'attività edilizia, dell'obbligo per gli enti locali interessati di differenziare in modo rilevante e comunque adeguato i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione relativi rispettivamente, da una parte al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio, e dall'altra alle nuove costruzioni, così da avviare un virtuoso programma di utilizzo degli immobili esistenti e di bloccare l'ulteriore spreco di terreno libero.

#### 4. UN PROGETTO PER I GIOVANI, IMMOBILI AFFRANCATI DALL'ICI

Introduzione nell'ordinamento giuridico di una disposizione che consenta ai Comuni l'affrancamento di un immobile o terreno edificabile dall'Ici (o, eventualmente, dall'Imu, se anticipata) tramite il pagamento di un numero di annualità dell'imposta che ciascun ente può determinare - anche relativamente alle modalità - secondo le proprie esigenze e autonome valutazioni. Il bene affrancato dall'Ici mediante un versamento da effettuarsi *una tantum* acquisirebbe un più rilevante valore di mercato e - trasferito dai genitori ai figli - potrebbe consentire agli stessi l'apertura facilitata di nuove attività o la costruzione di opifici per queste ultime. A loro volta i Comuni potrebbero aver interesse a un introito immediato e rilevante di forti somme, da destinare per esempio ad investimenti o anche per risanare il bilancio, e quindi vedere con favore l'affrancamento dall'Ici, fra l'altro liberandosi così dalle incombenze burocratiche (con relativi costi) legate all'imposizione, e anche dal possibile contenzioso.

#### 5. UNA GESTIONE DIRETTA DEI SERVIZI DA PARTE DEI CITTADINI

Introduzione nell'ordinamento giuridico di una disposizione che tenda a diminuire il gravame fiscale locale col trasferimento a comitati spontanei di cittadini dell'organizzazione di servizi e della manutenzione di strade e piazze, in cambio di una detassazione relativa all'Ici o ad altri tributi locali. Si tratta di un sistema già sperimentato con successo a New York e negli Stati Uniti in genere: con un'applicazione pratica, concreta, antiburocratica (che salva da una smodata fiscalità) del principio di sussidiarietà.

## Il Presidente al Convegno Coordinamento legali

Il Presidente confederale ha aperto i lavori del Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia e, successivamente, ha introdotto lo spazio temporale dedicato all'aggiornamento relativo ai lavori parlamentari, al quale hanno partecipato diversi esponenti di Senato e Camera. Ha anche incontrato l'on. le Angelo Alessandri, Presidente della Commissione Ambiente-Lavori Pubblici della Camera dei deputati. A Roma, Sforza Fogliani è intervenuto all'Assemblea dell'Ance-Associazione nazionale costruttori edili e al Convegno Confindustria "Le sfide della politica economica - Pochi occupati, poca crescita". Sempre nella capitale, il Presidente confederale ha assistito alla presentazione del 7° Rapporto Nomisma (2010-2011) sulle prospettive economico-strategiche, svoltasi nella Sala del Refettorio alla Camera dei deputati. E' intervenuto anche al Convegno Igi "Il decreto-sviluppo è legge. Problemi applicativi".

### «Rendere note anche le spese degli enti locali»

Dei cittadini è noto tutto. Sarebbe più opportuna la pubblicazione dettagliata delle spese annuali dei Comuni: spese trasferta dirigenti, spese per auto, per sostegno alle feste politiche, ai circoli di partito, per il personale, per i clandestini (sanitarie, ospedaliere). Un bel dettaglio da leggere.

da una lettera al *Corriere della Sera*, 5.9.'11

### Mediaconciliazione e Associazioni territoriali

In relazione alle disposizioni relative al tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione preliminare all'introduzione di una causa civile, la Confedilizia ha stipulato un accordo con l'organismo di conciliazione Aequitas Adr, segnalando alle Associazioni territoriali aderenti la possibilità di prendere contatti con tale organismo (che, oltre ad essere organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della giustizia, è anche ente formatore riconosciuto sempre dal Ministero della giustizia) al fine di avvalersi dei relativi servizi nel territorio di propria competenza.

I soci interessati possono assumere informazioni in merito presso le Associazioni territoriali della Confedilizia

Si ricorda che il tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione è in vigore con riferimento, in particolare, alle controversie in materia di locazione (esclusi "i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito"), diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, comodato, mentre entrerà in vigore nel marzo 2012 per le controversie in materia di condominio (oltre che di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti).

### Dove possono tagliare i Comuni

La quantità delle opere inutili e delle spese superflue dei comuni è lunga come la fame. Perché debbono esserci direttori generali e capi di gabinetto accanto al segretario generale? Perché abbondano convegni, serate, manifestazioni prive di qualsiasi reale utilità? Perché il Comune di Roma assegna un'auto blu a ciascun capogruppo consiliare, compresi i gruppi con un solo consigliere?

**Francesco Proietti, Roma**

da *ItaliaOggi*, 22.9.'11

### SPESA PUBBLICA COMPLESSIVA (ANNO 2010): 807 MILIARDI DI EURO

Settore	Spesa
Amministrazione Centrale	182 miliardi di euro
Previdenza	298 miliardi di euro
Interessi sul debito	72 miliardi di euro
Regioni	170 miliardi di euro (di cui 114 Sanità)
Comuni	73 miliardi di euro
Province	12 miliardi di euro

Fonte: *Decisione di Finanza Pubblica 2010 - 2013*

### L'ANCI E GLI SFRATTI

La "Consulta casa" dell'Ance (Associazione dei Comuni italiani) ha scritto al ministro dell'Interno, Maroni, chiedendo di prendere provvedimenti che combattano il fenomeno degli sfratti, sostenendo che gli stessi sono in crescita negli ultimi anni. In particolare, ha chiesto che si attivi un tavolo di confronto sulle politiche abitative e che si riveda la legge 431/98.

Il Presidente confederale ha così (lancio *Ansa* 29.9.'11) prontamente replicato: "Anziché rivolgersi al ministro, l'Ance farebbe meglio a fare un'indagine sulla reale causa del caro affitti, che è l'imposizione tributaria (erariale e locale). Così come la gran parte dei Comuni dovrebbe fare un esame di coscienza e vedere se davvero considera la casa una priorità dal momento che si tassano gli immobili destinati all'affitto con aliquote inaccettabili, tanto più con riferimento a realtà territoriali di estrema criticità e all'attuale situazione di emergenza economico-sociale".

### Poteri forti contro

### Ora anche il Corriere sferza gli industriali e la loro "patrimoniale"

Giavazzi e Alesina dubitano della volontà riformatrice di Confindustria: "Preferisce la patrimoniale alle riforme"

da *IL FOGLIO*, 20.9.'11

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Proprio e suo (loro)

Quando si può usare "proprio" in luogo dell'aggettivo possessivo "suo" e "loro"? La risposta può leggersi nella grammatica di Luca Serianni (*Italiano*, Garzanti editore) secondo cui "proprio" può sostituire l'aggettivo possessivo di 3ª e 6ª persona a condizione che si riferisca al soggetto della frase; ed è più comune di *suo* se la frase ha soggetto indefinito o implicito: «ognuno ama i propri figli», «amare i propri figli». Nel volume si precisa, comunque, che è "sempre consigliabile usare *proprio* per evitare equivoci: «Carlo vide Mario con la propria moglie» (cioè con la moglie di Carlo; dicendo «vide Mario con sua moglie» si potrebbe pensare alla moglie di Mario)."

### Barbieri nuovo Segretario generale Sunia

Daniele Barbieri è il nuovo Segretario generale del Sunia. Barbieri - che ha ricoperto in precedenza la carica di Segretario nazionale - è stato eletto dal Comitato direttivo nazionale del sindacato unitario inquilini.

Il Presidente confederale ha personalmente formulato al neo Segretario vivissimi complimenti, a nome dell'intera Confederazione.

### Moles Consigliere del Ministro Galan

L'on. Giuseppe Moles (PdL) è stato nominato Consigliere per le attività istituzionali del Ministro per i beni e le attività culturali Giancarlo Galan. Lo ha reso noto l'ufficio stampa dello stesso Ministero.

Congratulazioni e auguri dalla Confedilizia.

### Il punto sulla denuncia di PS

La comunicazione di cessione di fabbricato da farsi all'autorità locale di Pubblica Sicurezza da parte di chiunque ceda la proprietà o il godimento "o a qualunque altro titolo consenta, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso", è stata interessata - come riferito sui precedenti numeri di *Confedilizia notizie* - da due interventi normativi.

### Compravendite

Con il cosiddetto "decreto sviluppo", è stato disposto che la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili (come, ad esempio, le compravendite) o comunque diritti immobiliari, assorbe l'obbligo di denuncia all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

La norma fa riferimento in via generale ai trasferimenti di immobili. La stessa si applica pertanto sia agli immobili ad uso abitativo sia a quelli ad uso diverso dall'abitativo.

### Locazioni

L'articolo del decreto sul federalismo municipale contenente la disciplina della cedolare secca sugli affitti prevede che la registrazione dei contratti di locazione "assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191".

In attesa di interventi di chiarimento ufficiali sul punto, devono ritenersi sempre valide le ragioni di ordine sistematico (cfr. *Cn giu.* '11) che fanno propendere per l'applicazione di tale norma a tutte le locazioni ad uso abitativo e non solo a quelle per le quali è applicabile la cedolare.

## Definitiva la manovra economica di Ferragosto

E' definitiva la manovra varata nel mese di agosto per far fronte all'emergenza finanziaria (d.l. n. 158/11, convertito dalla l. n. 148/11). Di seguito si segnalano alcune disposizioni di nostro interesse, alcune delle quali già anticipate su *Confedilizia notizie* di settembre.

### Taglio agevolazioni fiscali (art. 1, c. 6)

Viene anticipato di un anno il taglio (del 5% nel 2012 e del 20% nel 2013) della lunga lista di misure definite "agevolazioni fiscali" ma in realtà comprensive di modalità anche ordinarie di tassazione. Taglio, tuttavia, che si verificherà solo qualora entro il 30.9.12 non siano adottati "provvedimenti legislativi in materia fiscale ed assistenziale aventi ad oggetto il riordino della spesa sociale nonché la eliminazione o riduzione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali, tali da determinare effetti positivi, ai fini dell'indebitamento netto, non inferiori a 4.000 milioni di euro per l'anno 2012, nonché a 16.000 milioni di euro per l'anno 2013 ed a 20.000 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2014". In alternativa, anche parziale, al taglio delle "agevolazioni", può essere disposta la "rimodulazione" delle aliquote delle imposte indirette, inclusa l'accisa.

### Addizionali libere e progressive (art. 1, c. 11)

Viene previsto che a decorrere dal 2012 non operi più il blocco degli aumenti delle aliquote delle addizionali comunali Irpef, che le amministrazioni potranno pertanto tutte portare alla misura massima dello 0,8%.

Viene inoltre consentito ai Comuni di fissare le aliquote delle addizionali in modo progressivo, in relazione agli scaglioni di reddito validi per l'Irpef.

### Festività (art. 1, c. 24)

Viene stabilito che a decorrere dal 2012 il Governo potrà stabilire annualmente le date in cui ricorrono le festività introdotte con legge dello Stato non conseguente ad accordi con la Santa Sede nonché le celebrazioni nazionali e le festività dei Santi Patroni in modo tale che le stesse cadano il venerdì precedente o il lunedì seguente la prima domenica immediatamente successiva ovvero coincidano con la domenica.

Sono esclusi da tale disciplina le giornate del 25 aprile, del 1° maggio e del 2 giugno.

### Contributo di solidarietà (art. 2, c. 2)

Viene previsto che sui redditi di importo superiore a 500.000 euro lordi annui si applichi una imposizione aggiuntiva del 3%, deducibile dal reddito complessivo, denominata "contributo di solidarietà".

### Iva ordinaria dal 20 al 21% (art. 2, commi 2-bis/2-quater)

Viene elevata dal 20 al 21% la misura dell'aliquota ordinaria dell'Iva.

Con riferimento al settore immobiliare, l'aliquota Iva ordinaria trova applicazione generalmente per gli immobili non abitativi ovvero a quelli abitativi che abbiano le caratteristiche di lusso stabilite dal d.m. 2.8.69

### Libretti al portatore fino a 2.500 euro (art. 2, c. 4)

Si conferma la disposizione del decreto-legge (cfr. *Cn* sett. '11) e viene quindi portato a 2.500 euro il limite per il trasferimento di denaro contante e di libretti di deposito bancari o postali al portatore, confermandosi altresì 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.

### Investimenti finanziari tassati al 20% (art. 2, cc. 6-7)

Viene uniformata al 20% la misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva per i proventi di natura finanziaria. In particolare, sale dal 12,5 al 20% l'aliquota sulle plusvalenze di azioni e obbligazioni, mentre resta al 12,5% quella sui titoli di stato, e scende dal 27 al 20% quella sugli interessi dei depositi bancari e postali.

### "Commerciabilità" della detrazione Irpef del 36% (art. 2, commi 12-bis e 12-ter)

Viene previsto che in caso di vendita di un immobile sul quale sono stati eseguiti lavori per cui spetta al venditore la detrazione del 36% sull'Irpef, nel contratto di compravendita le quote di detrazione ancora non usufruite possano essere utilizzate dal venditore oppure trasferite all'acquirente persona fisica.

Finora, invece, la legge prevedeva che tale trasferimento della detrazione dal venditore all'acquirente avvenisse obbligatoriamente.

### Conciliazione obbligatoria (art. 2, comma 35-sexies)

Viene disposto che il giudice condanni la parte costituita in giudizio che, senza giustificato motivo, non abbia partecipato alla procedura di conciliazione obbligatoria, al versamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

### Società "di comodo" con aliquota maggiorata

Viene previsto - attraverso una previsione che si rivela ulteriormente penalizzante per le società immobiliari - che Ires per le società di capitali che non superano i parametri delle non operative (dette "società di comodo") au-

menti del 10,50%, passando quindi dal 27,5% al 38% a decorrere dall'esercizio 2012.

### Scia in edilizia (art. 6, comma 1)

Con la conversione in legge, viene confermato che - con riferimento alla Scia e alla Dia - gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'Amministrazione e, solo in caso di inerzia, esperire ("esclusivamente", ha aggiunto la legge di conversione) l'azione avverso il silenzio dinanzi al giudice amministrativo.

## APPUNTAMENTI

### A Cannes, dal 16 al 18 novembre il Mapiç

Gli operatori immobiliari si riuniranno presso il Palais des festivals di Cannes per la diciassettesima edizione del Mapiç (Salone internazionale dell'immobiliare commerciale), che aprirà i battenti il prossimo 16 novembre.

Per registrarsi:

<http://www.mipim.com/en/mapiç/register>

## NUTRITO GRUPPO DI PERSONALITÀ AL CONVEGNO DEL COORDINAMENTO LEGALI



*Il Presidente confederale apre la parentesi del Convegno dedicata al consueto aggiornamento sui lavori parlamentari.*

*Al tavolo, da sinistra, col presidente di Assoedilizia avv. Colombo Clerici, il sen. Gasparri, il prof. Forte, l'on. Mantini e l'on. Foti. Hanno partecipato al Convegno anche il sen. Baldassarri, il sen. Bettamio e l'on. Duilio.*



*Il numeroso pubblico - con le Autorità - che ha assistito al Convegno*

Il Convegno è stato aperto dai saluti introduttivi del Presidente confederale e del Sindaco di Piacenza ing. Reggi nonché del Presidente dell'Amministrazione provinciale prof. Trespidi. I lavori - diretti dal Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, avv. Cesare Rosselli - hanno visto le relazioni introduttive dell'avv. Giorgio Spaziani Testa (La cedolare secca sugli affitti) e dell'avv. Paolo Scalettaris (Il condominio nella recente giurisprudenza delle Sezioni unite della Cassazione). Hanno svolto interventi sul primo tema: prof. avv. Vittorio Angiolini, avv. Daniela Barigazzi, dott. Paolo Bosi, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Domenico Capra, avv. Paolo Castellazzi, dott. Fabio Cavanna, prof. avv. Vincenzo Cuffaro, avv. Carlo del Torre, avv. Carlo Fumarola, cons. dott. Antonio Mazzeo Rinaldi, avv. Nino Scripellini, avv. Ascanio Sforza Fogliani, avv. Gabriele Spremolla. Hanno svolto interventi sul secondo tema: avv. Pier Paolo Bosso, avv. Antonino Coppolino, avv. Renato Del Chicca, avv. Carlo del Torre, avv. Paolo Di Matteo, avv. Graziella Grassi, avv. Vincenzo Nasini, dott. Antonio Nucera, avv. Prospero Pizzolla, avv. Luca Stendardi, avv. Francesco Massimo Tiscornia.

Gli Atti saranno inviati - oltre che alle Associazioni territoriali aderenti - ai partecipanti al Convegno che ne hanno fatto richiesta durante i lavori.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Convenzione internazionale sulle condizioni del lavoro domestico

L'Organizzazione internazionale del lavoro (Oit), agenzia dell'Onu, nell'ambito della 100ª *International Labour Conference* ha adottato la "Convenzione sul lavoro dignitoso per lavoratrici e i lavoratori domestici".

La Convenzione dovrà essere ratificata da tutti gli Stati membri dell'Oit, fra cui l'Italia, ed entrerà in vigore 12 mesi dopo la registrazione della ratifica.

I temi trattati e contenuti nel documento non avranno alcuna difficoltà ad essere recepiti ed applicati nel nostro Paese in quanto già principi di garanzia presenti nell'ordinamento nazionale e nel Ccnl di categoria.

Di seguito alcuni dei punti contenuti nella Convenzione:

- diritto ad essere informati delle condizioni di lavoro in maniera appropriata, verificabile e facilmente comprensibile, preferibilmente per mezzo di un contratto scritto;
- età minima non inferiore a quella prevista dalla legislazione nazionale applicabile all'insieme dei lavoratori;
- pagamento in contanti, ad intervalli regolari o, con l'assenso dei lavoratori, tramite bonifico, assegno bancario o postale, ordine di pagamento o altro mezzo legale di pagamento monetario;
- riposo settimanale di almeno 24 ore consecutive e inquadramento nel tempo di lavoro dei periodi durante i quali i lavoratori restano reperibili per eventuali esigenze dei datori di lavoro;
- libertà di raggiungere un accordo con il datore di lavoro sull'essere alloggiato o meno presso la famiglia e assenza dell'obbligo di rimanervi durante i periodi di riposo quotidiano, settimanale o di congedo annuale;
- diritto a rimanere in possesso dei propri documenti di viaggio e d'identità.

## Anche per il settore domestico cambia il destinatario delle certificazioni di malattia

Le nuove disposizioni relative all'obbligo per i medici dell'invio telematico all'Inps dei certificati di malattia di tutti i lavoratori dipendenti si applicano anche ai lavoratori domestici, nonostante non competano all'Inps la retribuzione dei periodi di malattia dei lavoratori di tale settore.

I lavoratori non devono più consegnare al datore di lavoro copia del certificato medico attestante lo stato di malattia e la prognosi, ma sono invece tenuti soltanto a comunicare tempestivamente al datore di lavoro la propria assenza per indisposizione ed a fornirgli, su richiesta, il numero di protocollo del certificato inviato telematicamente all'Inps dal medico.

A differenza di quanto previsto per gli altri comparti lavorativi, l'Inps non trasferirà direttamente ai datori di lavoro domestico, tramite posta elettronica certificata (Pec), i certificati medici ricevuti, in quanto nel nostro settore domestico non vi è certezza del destinatario di tale comunicazione: nel lavoro domestico "ad ore", infatti, spesso vi è pluralità di datori di lavoro per un medesimo lavoratore e, non risultando all'Inps l'esatta distribuzione dell'orario di lavoro prestato dal lavoratore durante la settimana, l'Istituto finirebbe per inviare il certificato medico anche a quei datori di lavoro ai quali non spetterebbe.

I datori di lavoro domestico potranno invece acquisire il certificato di malattia (modello di comunicazione c.d. "passiva") accedendo al sito internet dell'Inps oppure attraverso il Contact Center dell'Istituto, indicando in entrambi i casi il codice fiscale del lavoratore ed il protocollo del certificato medico.

Assindatcolf è ovviamente disponibile a compiere tale servizio per tutti gli associati che lo richiederanno e che forniranno allo scopo sia il codice fiscale del lavoratore, sia, per ogni evento, il numero di protocollo dei certificati medici da reperire per via telematica.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fiaip contro la patrimoniale

La Fiaip ha espresso piena soddisfazione per la decisione del Governo di non introdurre una tassa patrimoniale nella manovra di agosto, così come proposto da varie parti politiche.

"Una scelta – ha dichiarato il Presidente Paolo Righi – che ha dato sicurezza al mercato del *real estate*, confidando che l'Esecutivo non valuti utile «coprire» le risorse mancanti con nuove imposizioni sugli immobili, anche *una tantum*".

A proposito dell'ipotesi dell'introduzione di una patrimoniale, Righi ha detto anche che, "così facendo si mettono le mani nei portafogli delle famiglie italiane, con un'imposta che non colpirà solo i più ricchi e chi detiene beni di lusso, ma penalizzerà trasversalmente milioni d'italiani e chi, in tempo di crisi, aveva scommesso sul mattone come bene di rifugio".

## Fiaip: "I cittadini hanno fatto la loro parte, ora la politica deve dare un segnale forte"

L'approvazione della manovra economica e delle misure anti-crisi era un passo obbligato per salvaguardare la stabilità dello Stato e garantire il pareggio di bilancio nel 2015. "Come sempre, con senso di responsabilità, i cittadini italiani hanno fatto la loro parte. Ora – ha dichiarato Paolo Righi, Presidente Fiaip – la politica non ha più scuse: chiediamo l'immediata riduzione della costosa macchina della politica e dello Stato".

"Il settore immobiliare – ha aggiunto Righi – non può sopportare ulteriori gravami fiscali, né l'introduzione di una tassa patrimoniale. Negli ultimi anni la crisi nel settore del *real estate* ha creato 40.000 disoccupati ed il numero delle compravendite immobiliari è calato vertiginosamente. Noi abbiamo già dato. Ora, sono necessarie riforme strutturali: tocca alla politica autoriformarsi e adeguarsi al nuovo modo di fare economia, che richiede l'abbandono di ogni forma di consociativismo e l'abbandono dei privilegi economici sia a livello nazionale che territoriale".



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il primo passo verso un maggior contrasto dei reati nei confronti del patrimonio culturale

Il Consiglio dei ministri del 22.9.11 ha approvato, su proposta del Ministro per i beni e le attività culturali, Giancarlo Galan, e del Ministro della giustizia, Francesco Nitto Palma, un disegno di legge recante delega al Governo per la riforma della disciplina sanzionatoria in materia di reati contro il patrimonio culturale. Testo che dovrà ora essere esaminato dal Parlamento.

Il Ministro Galan – durante la presentazione del testo alla stampa – ha dichiarato che "si tratta di un provvedimento atteso, non solo per i recenti fatti di cronaca ma anche per la consapevolezza che il patrimonio culturale non godeva della dovuta considerazione". "Sensibilizzato da personalità del livello di Andrea Carandini e dall'autorevole opinione di intellettuali e giornalisti, ho voluto un provvedimento – ha proseguito il ministro – che, seppure con spirito autenticamente garantista e il più possibile liberale, permetta alla magistratura e alle forze dell'ordine di perseguire con maggiore efficacia chi danneggia o traffica illecitamente il nostro patrimonio culturale o deturpa il paesaggio. La norma, che consente al magistrato di disporre l'arresto e la carcerazione preventiva per chi deturpa i monumenti, mira – ha detto ancora Galan – anche al potenziamento dell'attività svolta dal Comando Carabinieri per la tutela del patrimonio culturale, corpo altamente qualificato e specializzato nel contrasto a questi reati".

Il disegno di legge introduce fra l'altro il delitto di danneggiamento, deturpamento o imbrattamento di beni culturali o paesaggistici, per il quale è prevista la reclusione non inferiore ad un anno e non superiore a sei nonché la previsione che tale condotta sia punita anche a titolo di colpa, con riduzione della pena in misura non superiore a un terzo. Viene, inoltre, prevista la nuova figura di reato definita di "furto d'arte" e cioè il delitto di furto di bene culturale, per il quale si prevede la pena della reclusione non inferiore ad un anno e non superiore a sei e della multa da 5.000 a 10.000 euro.

### 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

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Borsa e mercato immobiliare, prospettive

Di seguito il commento del Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, all'Outlook 2012 di *Scenari immobiliari* sulle previsioni del settore.

«Vi sono due scuole di pensiero sul rapporto tra andamento della borsa e del mercato immobiliare. Una prima visione, presente anche in Aspesi, ritiene che l'andamento negativo della prima spinga l'investimento in immobili come «rifugio» per i risparmiatori. La teoria opposta è che i crolli di Borsa e dei mercati finanziari pregiudichino di fatto la ripresa del mercato. Io mi iscrivo a questo secondo punto di vista per due ragioni essenziali: 1) l'acquisto di immobili richiede risorse finanziarie e un decennio senza soddisfazioni né per i risparmiatori né per i redditi delle famiglie toglie al mercato immobiliare il carburante; 2) forse è ancora più importante il profilo psicologico: la negatività generale dell'economia – mondiale, europea e italiana – porta la gente a «tirare i remi in barca» (come è successo con la lunga depressione giapponese) e l'investimento immobiliare richiede fiducia nel futuro e nella propria disponibilità di risorse finanziarie per vivere (ivi inclusi gli studi dei figli, le vacanze ecc.). L'andamento a *double dip* dell'economia mondiale, che purtroppo vediamo con la nuova recessione in corso nei Paesi sviluppati a economia matura (Usa, Giappone ed Europa), ritarderà la ripresa del mercato immobiliare in Italia di un anno rispetto alle previsioni precedenti, cioè al 2013. E' vero che nel 2000 lo scoppio in borsa della «bolla Internet» non ha frenato il mercato immobiliare, anzi, ma allora il calo di borsa arrivò dopo anni di fortissime salite e la gente poté togliere i soldi dai gestori e comprare la prima o la seconda casa o l'ufficio. Ora, invece, abbiamo un crollo borsistico dopo 10 anni senza vere salite, un caso senza precedenti, espressione della profondità della crisi economica occidentale. Tutto questo – che è una verità obiettiva, anche se amara per noi operatori immobiliari – non è assolutamente in contrasto con la considerazione – che condivido in pieno – che il migliore investimento finanziario possibile sia quello immobiliare, almeno in Italia. Chi ha investito i risparmi nel mattone – 20 anni fa, 10 anni fa, ma anche solo l'anno scorso o quest'anno – li ha difesi molto bene e molto meglio di chi li ha dati ai gestori finanziari. E se lo facesse ora continuerebbe a fare un'ottima scelta, anche perché in questo momento si compra benissimo, essendo forti gli acquirenti e non i venditori. Il problema è che ben pochi hanno le risorse per farlo e le banche non aiutano. Quindi sul piano strutturale l'immobile si dimostra una volta di più vincente, sul piano congiunturale – cioè del mercato corrente – è improbabile una ripresa dei prezzi e delle transazioni a breve termine».

## AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### «Energia: diritti a viva voce»

E' partito il 1° settembre il progetto «Energia: diritti a viva voce» promosso da alcune associazioni dei consumatori, fra cui Assoutenti, con l'obiettivo di rendere i consumatori più informati e consapevoli in materia di energia e gas.

I 45 sportelli informativi operativi sul territorio italiano coprono 16 Regioni e sono gestiti dalle associazioni dei consumatori presenti sul territorio nazionale. Gli operatori degli sportelli forniscono risposte e soluzioni ai clienti finali dei servizi elettrico e gas provvedendo a orientare i consumatori tra le diverse offerte commerciali, informarli sul modo di sfruttare al meglio l'opportunità offerta dalla tariffa bioraria, fornire loro assistenza per l'ottenimento del *bonus* sociale gas/energia o il mantenimento dello stesso, supportarli in caso di problemi con il gestore, informarli su come controllare i propri consumi quotidiani.

E' previsto anche un servizio di *call center*, con numero verde gratuito 800 82 12 12 per chiamate da rete fissa, con l'obiettivo di fornire risposte e informazioni ai clienti del servizio elettrico e gas. Il *call center* è attivo dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 15 e dalle 14 alle 18.



UIPI

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

### A Liegi riunione internazionale della proprietà edilizia

Per il 9 dicembre, a Liegi, l'Uiipi ha convocato le organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare per celebrare la Giornata internazionale della proprietà.

L'edizione 2011 della manifestazione sarà incentrata, in questo momento di grave crisi economica, sul rilancio ed il rafforzamento dell'azione di difesa della proprietà dal tentativo di prevedere, da parte di molti Paesi europei, un incremento della pressione fiscale sul mattone e nuove tasse di tipo patrimoniale.

L'Uiipi ha chiamato a raccolta, tra gli altri, l'European historic houses (Heh) e l'European landowners organization (Elo) – organizzazioni europee che tutelano, rispettivamente, gli interessi dei proprietari degli edifici storici e la proprietà fondiaria – per porre fine all'assedio al quale viene sottoposto il settore immobiliare.

Il diritto di proprietà, formalmente riconosciuto a livello internazionale mediante l'inserimento dello stesso nella «Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo» (art. 17), riveste una notevole importanza nelle moderne democrazie e l'Uiipi, con questo evento, intende ricordarlo ai Governi nazionali e locali.

Per maggiori dettagli [www.uiipi.com](http://www.uiipi.com)



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

### Convegno a Capri su Tarsu e «cartelle pazze»

Si è svolto a Capri un convegno promosso dall'Anbba-Aicav nel corso del quale si è fatto il punto sulla situazione locale delle «cartelle pazze» per la Tarsu.

L'appuntamento, moderato dal giornalista Vincenzo Califano, ha visto la partecipazione del Presidente nazionale di Anbba, Marco Piscopo, che ha tratto le conclusioni dell'evento.

Di fronte ad un uditorio composto da tecnici in materia fiscale, imprenditori turistici e privati cittadini, si è discusso delle modalità per impugnare le cartelle che si ritengono illegittime e di come dialogare con i Comuni su questo argomento che – negli ultimi anni – è stato fonte di un crescente contenzioso. A tal proposito, ha evidenziato Piscopo, «sarebbe utile che tutti i Comuni rivedessero con urgenza e confrontassero i dati in loro possesso con quelli forniti dagli utenti, per eliminare le discrepanze e correggere gli errori contenuti nelle cartelle».

## DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Pronta alzata di scudi contro la patrimoniale

I consumatori proprietari di casa hanno protestato fermamente contro l'introduzione di un'imposta patrimoniale, che avrebbe effetti negativi anche per i prezzi della prima casa. E lo hanno fatto tramite la Domusconsumatori, che ha evidenziato fra l'altro come civiltà voglia che si tassino i redditi e soprattutto che non si tassino due volte (sul reddito e sul valore) gli stessi beni. E ciò con tre imposte (reddituale, Ici, patrimoniale).

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



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

## Codice fiscale ai cittadini residenti all'estero titolari del diritto alla pensione

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 19.9.'11, n. 91/E, ha fornito le indicazioni richieste dall'Inps per l'attribuzione, su domanda diretta dell'Istituto, del codice fiscale ai cittadini residenti all'estero, titolari del diritto alla pensione erogata dall'Istituto. Si tratta di un importante passo per accelerare le procedure di liquidazione delle domande di pensione o di ricostituzione del trattamento pensionistico per i cittadini residenti all'estero sprovvisti di codice fiscale e privi di un effettivo domicilio fiscale in Italia.

La risoluzione segnala che il cittadino non residente che sia privo del codice fiscale e ne abbia la necessità, può rivolgersi alla rappresentanza diplomatico-consolare italiana nel Paese di residenza. Solo in caso di obiettive difficoltà del cittadino nel rivolgersi alla rappresentanza diplomatico-consolare italiana o di urgenza dell'Inps di dare seguito ai propri adempimenti (liquidazione delle domande di pensione, per esempio), lo stesso Istituto può richiedere l'attribuzione del codice fiscale ad un ufficio dell'Agenzia delle entrate. In tal caso l'Istituto deve indicare sulla domanda i dati anagrafici completi del titolare della pensione, il suo domicilio fiscale e i dati relativi alla residenza estera. La domanda deve essere completa della motivazione e corredata da una dichiarazione che attesti la corrispondenza dei dati indicati nella stessa con quelli desunti dagli atti in base ai quali l'Istituto eroga la prestazione pensionistica. L'ufficio dell'Agenzia delle entrate che riceve la domanda deve acquisire agli atti tutta la documentazione prodotta dall'Istituto ed effettuare preventivamente la ricerca del soggetto negli archivi dell'Anagrafe tributaria, anche per dati anagrafici parziali; ciò, al fine di verificare che questi non sia già titolare di un codice fiscale, registrato però sulla base di dati anagrafici difformi da quelli dichiarati dall'Istituto.

L'Inps, dal canto suo, oltre a comunicare al cittadino il codice fiscale attribuito, dovrà informare l'Agenzia delle entrate delle eventuali variazioni occorse, come le variazioni di residenza estera del beneficiario e la cessazione dell'erogazione della prestazione pensionistica per decesso del beneficiario.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Cassazione sul mantenimento della casalinga

Un'interessante sentenza della Cassazione (la n. 18618 del 12.9.'11) ha precisato – respingendo il ricorso di un marito separato – che l'ex moglie che per vent'anni non abbia mai lavorato in quanto dedita alla cura della famiglia e dei figli, ha diritto al mantenimento pieno poiché la vita trascorsa da casalinga fa sì che la stessa non abbia redditi e “possieda una capacità di guadagno pressoché nulla”.

Nella sentenza – che riguardava il caso di un marito particolarmente benestante e di una moglie, casalinga, con un patrimonio personale quasi inesistente, la Corte passa in rassegna tutta una serie di principi che vigono in materia di separazione, di addebito della stessa e di determinazione dell'assegno per il mantenimento del coniuge e dei figli. In particolare, la Cassazione evidenzia che l'entità dell'assegno al coniuge è commisurata alle circostanze e ai redditi dell'obbligato, e quindi ove i redditi dell'obbligato fossero inferiori proporzionalmente rispetto ad un cospicuo patrimonio, l'assegno stesso dovrebbe quantificarsi anche con riguardo a tale patrimonio, e l'obbligato sarebbe tenuto alla sua corresponsione, eventualmente liquidando una parte del patrimonio stesso.

Il testo integrale della sentenza è a disposizione degli interessati presso la Sede centrale.

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



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Contratto multiproprietà, le novità

Il Codice del turismo ha modificato il Codice del consumo introducendo altre tipologie contrattuali strettamente connesse al contratto di multiproprietà. Le elenchiamo di seguito con la relativa definizione:

- “contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine”: un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi;
- “contratto di rivendita”: un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine;
- “contratto di scambio”: un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà.

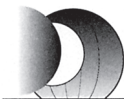


COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Edilizia residenziale pubblica, competenza del giudice ordinario e amministrativo

“In tema di edilizia residenziale pubblica, il procedimento di assegnazione degli alloggi si articola in due fasi: quella attinente alla prenotazione ed all'assegnazione dell'alloggio ed alla posizione e qualità del richiedente, quella della disciplina del rapporto così instaurato. La prima fase ha natura pubblicistica ed è caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici ai quali corrispondono posizioni di interesse legittimo dei richiedenti. Nella seconda fase, la posizione del richiedente ha natura di diritto soggettivo, giacché in questa fase la pubblica amministrazione non è titolare di poteri di supremazia di alcun genere e vede limitato il suo intervento alla verifica del corretto adempimento di obbligazioni civili che gravano sull'assegnatario. La distinzione ha le sue ripercussioni sulla giurisdizione. Le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase debbono essere attribuite alla giurisdizione del Giudice amministrativo, mentre quelle in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, siccome sottratte al discrezionale apprezzamento della pubblica amministrazione, vanno ricondotte alla giurisdizione del giudice ordinario.”

Lo ha precisato il Tribunale di Roma con sentenza del 3.6.'11.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Incontro con il Presidente Pastore

Il Presidente della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, Ugo Dozio Cagnoni, e il Direttore dell'organizzazione, Antonio Oliva, hanno incontrato – unitamente al Segretario generale della Confedilizia, Spaziani Testa – il Presidente della Commissione parlamentare per la Semplificazione, sen. Andrea Pastore.

L'incontro ha avuto ad oggetto lo schema di decreto legislativo recante “Riordino della normativa sull'attività agricola”, attualmente all'esame della Commissione bicamerale in parola, con riferimento al quale la Federazione della proprietà fondiaria ha rappresentato la propria posizione.

## Accatastamento fabbricati rurali anche on line

A pochi giorni – paradossalmente – dalla scadenza del 30 settembre (salvo proroghe), sono state rese note le modalità per procedere alla presentazione delle domande di variazione catastale ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, con l'obbligatoria attribuzione della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale (cfr. Cn sett. '11).

Il d.m. 14.9.'11, pubblicato in Gazzetta il 21 settembre, illustrato dal comunicato dell'Agenzia del territorio dello stesso 21 settembre, ha fissato in particolare le procedure per la trasmissione delle domande di variazione, anche in via telematica, tramite una specifica applicazione informatica.

Al proposito, nel suo comunicato del 21.9.'11, l'Agenzia ha precisato che la domanda, debitamente compilata e stampata con la predetta applicazione entro la data del 30.9.'11, sottoscritta ed integrata da tutta la documentazione prevista, è considerata tempestiva a condizione che venga presentata all'Ufficio entro 15 giorni dalla data di acquisizione nel sistema.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Il 28 ottobre seminario di formazione a Roma

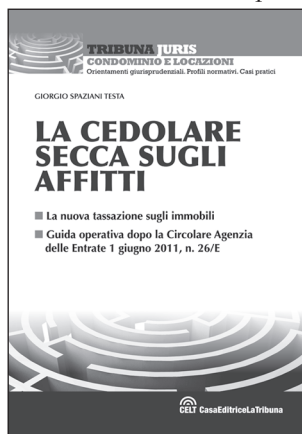
Dopo i due seminari svoltisi a Brescia e a Vicenza, per il 28 ottobre è previsto a Roma il terzo appuntamento dell'anno con uno degli incontri formativi organizzati dal Coram – in collaborazione con le Associazioni territoriali della Confedilizia – in favore degli iscritti al Registro nazionale amministratori della nostra Confederazione.

Il seminario di Roma si terrà presso il Centro Congressi Cavour (via Cavour, 50/A, vicino alla Stazione Termini) dalle ore 14,30 alle ore 18,30.

# Fisco Oggi

## La cedolare secca sugli affitti

L'introduzione di un'imposta unica sui redditi derivanti dalla locazione di abitazioni è senz'altro una delle novità fiscali che, negli ultimi mesi, ha fatto più notizia e riscosso maggiore approvazione, soprattutto tra gli operatori del settore edilizio e tra i proprietari di immobili a uso abitativo. Un istituto nuovo, quindi, con contorni e implicazioni, per molti, non ancora ben definiti. In loro aiuto, il volume di Giorgio Spaziani Testa, segretario generale della Confedilizia, una guida pratica, operativa, che non circoscrive l'argomento alla sola applicazione della cedolare secca, fornendo al lettore gli strumenti necessari per valutarne caso per caso la convenienza, ma estende la trattazione alle diverse problematiche concernenti la tassazione immobiliare.



Il libro, infatti, oltre a illustrare nel dettaglio il nuovo sistema impositivo delle locazioni e, in particolare, la circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate, traccia un quadro attento della fiscalità immobiliare nel suo complesso e fa il punto sulle modifiche intervenute con il federalismo municipale spiegando, tra l'altro, cos'è l'Imu (Imposta municipale propria) e il suo rapporto con l'Ici. Il testo, comunque, non si distingue soltanto per i suoi contenuti, ma anche per l'efficacia della struttura, della grafica e del linguaggio. Richiami, schemi, simboli, stile espositivo e la varietà degli esempi pratici proposti, mettono il lettore nella condizione di individuare immediatamente gli argomenti e calcolare con facilità se, nell'ipotesi specifica, convenga optare per la cedolare secca. In appendice, infine, le norme e i documenti di prassi più recenti e significativi in materia.

Anna Maria Badiali

## scontri di potere

# Gli imprenditori bocciano la compagna Emma

La tassa sui patrimoni non convince Confedilizia e Confagricoltura. La Confapi (120 mila aziende): non è in certi salotti che gli interessi delle pmi vengono tutelati

da *Libero*, 2.10.11

## GASPARRI: NO ALLA PATRIMONIALE

Interpellato sul problema della patrimoniale nell'ambito del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza, il sen. Maurizio Gasparri, Presidente del Gruppo parlamentare del PdL in Senato, ha dichiarato che "non si può tassare il già tassato", auspicando poi che le risorse necessarie per risanare il debito vengano reperite "dalla vendita del patrimonio pubblico inutilizzato".

## La bussola della casa

zona	LECCO		PERUGIA		AVELLINO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.700	2.800	2.000	3.100	1.640	2.630
semicentro	1.100	2.300	1.240	2.030	1.080	2.120
periferia	780	1.720	1.000	1.700	960	1.600
	PAVIA		LIVORNO		BRINDISI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.760	3.500	1.590	3.280	760	1.420
semicentro	1.300	2.600	1.360	2.550	630	1.200
periferia	1.330	2.000	1.080	2.000	590	1.000

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.

## La libertà è un fiore raro

L'uomo libero non si chiede nè che cosa il suo paese può fare per lui, nè che cosa egli può fare per il suo paese. Semmai egli si chiede: «che cosa possiamo fare io e i miei concittadini per il tramite del governo» affinché esso possa aiutare ciascuno di noi ad adempiere alle nostre responsabilità, a perseguire i nostri obiettivi e, soprattutto, affinché esso tuteli la nostra libertà? E a questo interrogativo egli ne affiancherà un altro: come possiamo impedire che una nostra creazione, vale a dire il governo, diventi una specie di mostro di Frankenstein mirante a distruggere quelle stesse libertà che dovrebbe proteggere? La libertà è un fiore raro e delicato.

Milton Friedman

\*\*\*\*\*

## Cooperazione e mercato libero

Vi sono solo due possibilità per coordinare le attività economiche di milioni di individui: la prima consiste nella direzione centralizzata tramite il ricorso alla coercizione, ossia il metodo utilizzato dagli eserciti e dai moderni Stati totalitari. La seconda è la cooperazione volontaria degli individui, vale a dire il metodo che sottende il libero mercato.

Milton Friedman

## PATRIMONIALE, LOTTA CONTINUA SULLE AGENZIE DI STAMPA

### NO ALLA PATRIMONIALE CAMUFFATA DA AUMENTO DELLE "RENDITE" CATASTALI

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Imporre la patrimoniale surrettiziamente attraverso l'aumento delle (cosiddette) rendite catastali è l'ultima trovata dei patrimonialisti, riuniti in un cartello anti-Berlusconi al quale non importa neppure di incorrere palesemente in una contraddizione: quella di chiedere la crescita e, nel contempo, nuove tasse di tipo depressivo. Un attacco alle «rendite» imporrebbe peraltro un immediato ricorso alla Corte costituzionale. Le attuali «rendite», basate sui valori, sono infatti state dichiarate legittime dalla Corte costituzionale solo provvisoriamente, proprio perché non basate su redditi accertati, come vuole la legge. Ma il Catasto di redditi non c'è ancora, niente in materia è più definitivo del provvisorio. E' ora che la Corte costituzionale abbia la possibilità, se le «rendite» saranno ritoccate, di esprimersi, per poter fare rispettare il suo giudizio di più di 15 anni fa".

### CONFINDUSTRIA E ANCE, VIA LIBERA ALLA PATRIMONIALE PUR DI AVERE MENO TASSE PER SE'

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Confindustria ed Ance hanno dato il via libera alla patrimoniale pur di avere meno tasse per i propri associati. È questa, papale papale, la posizione esplicitata dall'organizzazione degli industriali e da quella dei costruttori, una posizione che più settoriale di così, non ce n'è. Obnubilate da questo baratto, le organizzazioni in parola hanno sacrificato al loro particolare obiettivo l'interesse di carattere generale alla crescita dell'intero Paese, per la quale la patrimoniale sarebbe una misura esiziale. Con la loro presa di posizione, Confindustria e Ance hanno nel contempo confermato che una vera crescita non si avrà fino a che il Paese sarà condizionato da logiche di parte, quelle che impediscono una vera, leale concorrenza fra soggetti economici, imponendo invece una concorrenza distorta da più tasse per gli uni e meno tasse per gli altri".

### LA PATRIMONIALE DELLA CONFINDUSTRIA AVREBBE EFFETTI DISTORSIVI

L'Ufficio stampa della Confedilizia ha diramato la seguente nota:

"Prendiamo atto che il Centro Studi di Confindustria - pur di ridurre le imposte sulle aziende, come ha dichiarato la Presidente Marcegaglia - dà anch'esso, come la Presidente, il via libera pure ad una patrimoniale. Ma quando si parla di patrimoniale, occorrerebbe che si precisasse anche per quali beni essa dovrebbe essere prevista. Nel caso specifico, gli immobili e le attività mobiliari delle aziende, entrerebbero o no nella patrimoniale della Confindustria? Se sì, ci troveremo, più o meno, in presenza di una inutile partita di giro. E se no, di una ingiustizia bella e buona (perché solo i beni degli altri sarebbero tassati più volte, che è il primo effetto di ogni patrimoniale) oltre che di un provvedimento dagli effetti fiscali - e quindi economici - distortivi, a parte la palese violazione delle condizioni di mercato rispetto alle attività in esso presenti".

### NAPOLI (PDL) A FAVORE DELLA PATRIMONIALE, È UN ALTRO SEGNALE SBAGLIATO AI MERCATI

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"L'on. Osvaldo Napoli non ha escluso una tassazione straordinaria sui patrimoni immobiliari, esplicitamente ipotizzandola come irripetibile. Ma è impossibile pensare che una tassazione del genere possa, nell'attuale situazione dei conti pubblici, rimanere non replicata. Piuttosto, i patrimonialisti dovrebbero riflettere sul fatto che la patrimoniale sembra essere la nota distintiva dei Paesi sotto osservazione. Anche solo parlare sovente, da parte di esponenti della maggioranza, della possibilità di istituire una patrimoniale, si dà un segnale sbagliato ai mercati".

### ALEMANNO NON SI ACCORGE CHE LA PATRIMONIALE ISCRIVEREBBE L'ITALIA FRA I PIGS

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Alemanno aderisce dunque al Partito della patrimoniale, forse non accorgendosi (o forse sapendo?) che in molti casi questo partito collima con quello anti-Berlusconi. Ma non accorgendosi, soprattutto, che l'adozione di una misura straordinaria come la patrimoniale iscriverebbe automaticamente il nostro Paese fra i PIGS. Il sarcastico acronimo (che gioca sull'equivoco della parola: PIGS, come noto, significa in inglese maiali) verrebbe, dopo l'istituzione di una patrimoniale, subito scritto - dai mercati in special modo - con due «i», così che l'Italia si aggiungerebbe ufficialmente, come Paese in pericolo, a Portogallo, Irlanda, Grecia e Spagna. Una bella scoperta".

### MA CASINI VUOLE DAVVERO CHE LE CASE SIANO TASSATE ANCHE OLTRE IL REDDITO?

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Siamo esterrefatti, e non vogliamo crederci. Come può Casini accettare che tutte le case in affitto, ad esempio, siano colpite da una triplice imposta, da quella reddituale, dall'Ici e dalla patrimoniale? Crede forse che la cosa gioverebbe agli inquilini e alle famiglie? E ancora, come può Casini accettare che le case vengano tassate anche se non danno reddito e, dove lo danno, al di là del loro reddito? Gli effetti, ai quali non si pensa sufficientemente, sarebbero sconvolgenti e darebbero una mano a chi, nei mercati, gioca alla speculazione".

## L'ANALISI

Fabio  
Carducci

## In periferia sono molti gli sprechi da eliminare

**D**imanovra in manovra cambiano gli interpreti ma il copione resta lo stesso. Il Governo individua dove tagliare, include nella lista le autonomie e, puntuali, partono le giaculatorie di sindaci, governatori e presidenti di Provincia: le prestazioni sociali sono a rischio, il federalismo è morto, il conto lo pagheranno i cittadini. Era così quando esistevano i trasferimenti statali ed è così anche ora che la riforma federale li ha pensionati.

La nuova frontiera di Regioni ed enti locali si chiama «patto di stabilità interno»: un meccanismo che ha i suoi difetti ma anche il grosso pregio di imporre un tetto all'indebitamento netto della Pa. E invece appena al centro si decide di stringere la cinghia 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 caldeggiate dal primo cittadino di turno. Auspicare che alle critiche per una volta si accompagni un'auto-riduzione delle inefficienze significa forse chiedere troppo?

da 24Ore, 1.9.11

CAPACITÀ GIURIDICA  
PER I CONDOMINI  
SIGNIFICA  
TRASPARENZA  
PER I CONDOMINI



## Moody's sui nostri enti locali

«Comuni e Regioni nel mirino di Moody's. «La manovra italiana li sta strangolando». Questo il titolo dell'articolo a firma Roberto Petrini comparso su *la Repubblica* del 20 settembre scorso.

Se un'agenzia di rating accetta così acriticamente la litania degli enti locali (che rappresentano il 48 per cento della spesa pubblica - *Cn* settembre) secondo la quale la diminuzione dei trasferimenti statali comporterà la diminuzione dei servizi ecc. ecc., che voto possiamo dare noi a Moody's? Non si è curata, l'agenzia predetta, di dare un'occhiata agli sprechi, che in questo settore abbondano, sembra ancor più che in quello statale? E perché mai non ha tenuto conto - prima di parlare di "strangolamento" - delle nuove entrate (ma nuove, nuove...) che il c.d. federalismo assicura ai nostri benamati enti locali?

## SEGNALAZIONI

Salvatore Lupo, *L'unificazione italiana*, Donzelli ed., pp. VI + 186

Mezzogiorno, rivoluzione e guerra civile nell'Unità d'Italia e nei tormentati anni successivi, in un'analisi che intende sottrarsi sia alla storiografia filorisorgimentale sia ai revisionismi oggi in voga.

## PER I COMUNI VIEN BUONO ANCHE IL RATING PER TASSARE

L'Agenzia Standard & Poor's, dunque, ha abbassato il rating del debito di diversi Comuni italiani (l'affidabilità da parte di quegli enti di farvi fronte, quindi).

Niente paura, però. Il presidente ff. dell'Anci on. Osvaldo Napoli (PdL) ha la ricetta pronta. «L'abbassamento del rating - ha dichiarato l'esponente della lobby dei Comuni - avrà come inevitabile corollario l'aumento delle tasse».

Il presupposto è sempre quello, che le spese degli enti locali siano "per definizione" incompressibili. Di ridurre gli sprechi (o, quantomeno, le spese non indispensabili) è neanche il caso di parlare...

IL BUON GIORNO  
SI VEDE DAL MATTONE

## MANIFESTO DELLE IMPRESE

Le vere priorità

### Che errore quell'idea di imposta patrimoniale

di MARCELLO MESSORI

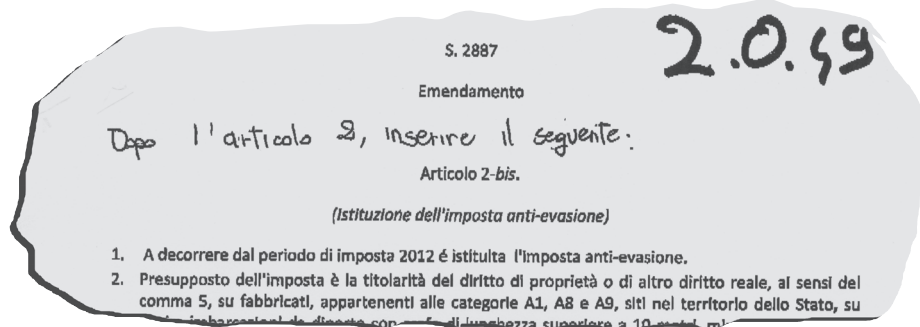
Il programma per il governo dell'economia, redatto dalle principali associazioni delle imprese, denuncia l'incapacità

Per perdere lo stigma della parzialità, tale programma avrebbe dovuto evitare due cadute: la proposta di un'imposta patrimoniale sulle sole persone fisiche e l'analisi dei problemi di competitività e di produttività in termini di stimoli fiscali e di riduzione del costo del lavoro. In un Paese come l'Italia una patrimoniale, che escluda la società, peserebbe sulle sole famiglie che hanno una ricchezza troppo bassa per giustificare la creazione di scatole societarie; i detentori di patrimoni elevati, fra i quali vanno annoverati molti imprenditori e manager, non sarebbero toccati. In un sistema pro-

duuttivo come quello italiano che accusa una produttività del lavoro stagnante da almeno quindici anni anche a causa dell'uso troppo flessibile delle risorse umane giovani e qualificate, che è rimasto ai margini delle innovazioni organizzative indotte dalle nuove tecnologie e che gode di un'intricata ragnatela di incentivi, è paradossale puntare ancora sulla compressione nel costo del lavoro e sull'aumento del capitale fisso. Si tratta, invece, di selezionare le imprese con potenziale innovativo e costruire una rete di ammortizzatori che minimizzi i costi sociali del cambiamento.

dall'articolo di cui al titolo a lato, *Corriere della Sera* 2.10.'11

## Una strana "imposta anti-evasione"



Durante la discussione parlamentare della manovra d'agosto, i senatori (leghisti) Garavaglia e Vaccari hanno presentato un emendamento dal titolo "Istituzione dell'imposta anti-evasione". Nello stesso si prevede che - fra altri - siano considerati soggetti all'imposta (con aliquota del 10 per cento della base imponibile Ici) i titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale "su fabbricati appartenenti alle categorie A1, A8 e A9".

L'emendamento non è stato approvato. Ma spaventa solo il fatto che possa essere stato concepito, e formalizzato. I proprietari di immobili "signorili" (questa l'esatta dizione catastale della categoria A1, al posto di quella di "lusso" abitualmente utilizzata), i proprietari di ville, i proprietari di castelli-palazzi storici, come possono - per questo, e solo per questo - essere considerati "evasori"?

Chi ha, e può, darci una risposta, per favore lo faccia. Noi non possiamo dire altro che una cosa: che ci sembra si sia giunti alla barbarie fiscale.

## Addio alla patrimoniale. In Francia

da *Il Tempo*, 2.5.'11



### Non illudetevi, tifosi della patrimoniale: quando i politici faranno bene i conti, non colpiranno soltanto i ricchi

Spremuti già all'inverosimile da tasse e contributi, e nella prospettiva di esserlo ancor più nei prossimi anni, moltissimi pensano allora che è meglio che siano i ricchi a pagare. Il sì alla patrimoniale diventa così un modo per allontanare da sé l'amaro calice, per rimbaltarne l'onere sul vicino, che naturalmente lui sì che mente al fisco. La patrimoniale viene insomma preferita all'attuale sistema di prelievo, esoso e inconcludente, visto che negli ultimi 15 anni ha estratto dalle tasche degli italiani 500 miliardi di euro (a prezzi correnti 2.000), più di quanto si sia speso, come ha scritto Marco Fortis, eppure siamo ancora sul ciglio del default. Ma tutti s'illudono così che siano pochi ricchi a pagarla.

Dimenticando l'amara lezione della storia, anche italiana e anche recente (il prelievo notturno sui conti correnti di tutti l'avete dimenticato?). Quando Stato e politici si convincono a una patrimoniale forzosa, perché valga l'effetto allora bisogna prendere dove si può: nelle tasche dei più, non dei meno. Forse è meglio che gli italiani se ne ricordino.

(da Oscar Giannino, *L'affondo*, Panorama 28.9.'11)

## L'illusoria "via breve" della patrimoniale e i "grandi patrimoni" della Camusso...

di  
Corrado Sforza Fogliani  
presidente Confedilizia

“Il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio”. È il (civile) principio stabilito dalla Corte costituzionale federale tedesca in una sentenza del 22 giugno 1995. Da noi, invece, il partito della patrimoniale (al quale tanti sembrano via via iscriversi come ad un cartello anti-Berlusconi) vuole prescindere dall'elemento reddituale, per colpire esclusivamente la proprietà in quanto tale, quasi come misura punitiva dei valori (di indipendenza, anzitutto) che essa assicura. Se estesa, in particolare, agli immobili (anche sotto l'arbitraria forma dell'aumento delle "rendite" catastali, illegittimamente – come ha già detto la nostra Corte costituzionale – basate oggi sui valori anziché sui redditi), la patrimoniale colpirebbe in molti casi beni che non producono alcun reddito, o che spesso producono costi e basta.

Ma un'altra grande iniquità – sempre se la patrimoniale dovesse essere istituita ed estesa agli immobili, come vorrebbero i redditieri che la propugnano, in una coi portatori di patrimoni mobiliari – sarebbe rappresentata dal fatto che essa colpirebbe beni che già patiscono un carico fiscale tra i più alti d'Europa e che andrebbe a carico, soprattutto, del medio ceto e del ce-

to minuto. Finirebbe, poi, per alimentare esclusivamente nuova spesa pubblica, come ovunque è avvenuto.

Ancora. La triplice imposizione sugli immobili (la patrimoniale si aggiungerebbe, infatti, alle imposte sui redditi ed all'Ici) avrebbe effetti devastanti sul piano psicologico, scoraggiando – al pari di ogni nuova forma di tassa – la fiducia degli investitori (come ha scritto in un lucido articolo il presidente dello Ior Ettore Gotti Tedeschi, *L'Osservatore romano* 27.8.'11). Soprattutto, l'adozione di una misura straordinaria come una patrimoniale, scriverebbe automaticamente il nostro Paese fra i PIGS. Il sarcastico acronimo (che gioca sull'equivoco della parola: *pigs*, com'è noto, significa in inglese *maiali*) verrebbe così, dopo l'istituzione di una patrimoniale, scritto con due I, così che l'Italia si aggiungerebbe ufficialmente come Paese "in pericolo" a Portogallo, Irlanda, Grecia e Spagna.

Né ci si può illudere che una misura come questa (tra l'altro, non prevista nel Programma nazionale di riforma inviato in Europa, e da questa approvato) sarebbe limitata "ai grandi patrimoni". Prima di tutto, perché la storia del fiscalismo nei secoli prova che le imposte, an-

che concepite come di portata limitata, tendono sempre a dilatarsi e, soprattutto, a stabilizzarsi (l'Ici, del resto, non è nata – con l'odierno capofila dei patrimonialisti, Giuliano Amato – come imposta straordinaria?). In secondo luogo, perché si è incaricata di chiarire cosa si intenda per "grandi patrimoni" un'antesignana di questa imposizione, la segretaria generale della Cgil Susanna Camusso: "Questa imposta dovrebbe riguardare tutte le famiglie la cui ricchezza complessiva, mobiliare e immobiliare, superi gli 800mila euro l'anno al netto di mutui e delle altre passività finanziarie" (lancio *Ansa* 22. 6.'11). Colpito, cioè, sarebbe in primis proprio il ceto dei soliti noti.

La verità è che quella della patrimoniale anche sugli immobili è – a parte ogni aspetto morale e sostanzialmente espropriativo (là dove si colpiscono beni improduttivi di redditi, o produttivi di redditi già totalmente assorbiti dalle imposte relative) – una suggestiva (e non sufficientemente pensata, in tutti i suoi risvolti ed effetti) "via breve" alla diminuzione del debito pubblico. Ma Luigi Einaudi – sappiamo bene – ha sempre combattuto le "vie brevi", come dannose (in questo caso, per la crescita) e, comunque, come illusorie.

### ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

#### Certificatori energetici

Il Tar Marche ha sollevato questione di costituzionalità, nei confronti della legge in materia energetica di quella Regione, "nella parte in cui, istituendo un sistema regionale di accreditamento per l'abilitazione al rilascio delle certificazioni di sostenibilità energetico-ambientale crea, nella sostanza, una nuova figura professionale non prevista dai principi fondamentali stabiliti dallo Stato ai sensi dell'art. 117, comma 3, della Carta costituzionale".

#### La politica fiscale della Destra

"La politica fiscale della Destra storica tra le continue emergenze e la conquista del pareggio".

È il titolo della relazione tenuta dal prof. Gianni Marongiu a Roma il 7 aprile scorso, al Convegno organizzato dalla Confedilizia a celebrazione del 150° anniversario dell'Unità d'Italia (*Cn* maggio '11).

Il testo integrale della relazione è stato ora pubblicato dalla rivista *Diritto e pratica tributaria*, n. 3/'11.

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - NOVEMBRE 2011

16 Novembre 2011 - Mercoledì

### Tosap - Versamento rata

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 ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2011 - Mercoledì

### Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2011 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

### Cedolare secca - Acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata o unica rata relativa all'acconto della cedolare secca per l'anno 2011.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

Lo scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Crediti Ici privilegiati

Il privilegio generale sui mobili istituito dall'art. 2752 c.c., sui crediti per le imposte, tasse e tributi dei Comuni previsti dalla legge per la finanza locale, deve essere riconosciuto anche per i crediti dei Comuni relativi all'Ici, pur se l'imposta è successiva e quindi non è compresa tra i tributi contemplati dal r.d. n. 1175 del 1951.

Così la Corte di cassazione, con la sentenza 11.8.'11, n. 17202, confermativa di un principio espresso dalle Sezioni Unite.

## "Le sentinelle dell'estate"

"Le sentinelle dell'estate", vengono definiti – in un articolo a firma di Francesco Persili, pubblicato il 7.8.'11 nelle pagine romane de *Il Messaggero* – "quei portieri tuttofare" che durante il periodo estivo – e non solo – risolvono problemi e fanno fronte agli imprevisti nei palazzi forniti del servizio di guardiania, soprattutto in agosto, quando la città si svuota e parte per le vacanze.

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - NOVEMBRE 2011

### Predisposizione prospetto paga

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

Lo scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Censimento 2011, le cose da sapere e ricordare

E' in corso di spedizione (fino al 22 ottobre) il questionario del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

La novità di questo censimento – oltre alla spedizione per posta, in sostituzione della consegna da parte dei rilevatori – consiste nella possibilità di compilare il questionario via Internet. Sulla prima pagina del modulo si trova infatti una password per accedere a un'area del sito [www.istat.it](http://www.istat.it), attiva dal 9 ottobre, nella quale è possibile inserire tutti i dati richiesti.

In alternativa alla modalità telematica, è comunque possibile compilare il questionario cartaceo ricevuto per posta e consegnarlo a un ufficio postale o nei centri comunali di raccolta (per informazioni su questi ultimi: tel. 800.069.701) a partire dal 10 ottobre.

Le versioni del questionario sono due: nei Comuni di minori dimensioni, viene distribuita la versione completa, composta da 84 quesiti; in tutti gli altri Comuni, solo ad un campione selezionato di famiglie viene inviata la forma completa del questionario, mentre le altre ricevono la forma ridotta con 35 quesiti.

Il questionario deve essere restituito – con una delle due modalità indicate – entro il 20 novembre.

Coloro che entro il 20 novembre non avranno riconsegnato il questionario compilato riceveranno a casa la visita di un rilevatore comunale, munito di un tesserino (denominato “Carta di autorizzazione per il rilevatore”) rilasciato dal Comune. L'operatore è incaricato di sollecitare la restituzione dei questionari compilati ed, eventualmente, di fornire agli interessati l'assistenza necessaria alla compilazione.

Coloro che non dovessero ricevere il questionario, possono rivolgersi al competente ufficio del Comune di residenza o al centro comunale di raccolta, ovvero – ancora – attendere l'arrivo dei rilevatori, dopo il 20 novembre.

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono state invitate ad attivare un Servizio Assistenza Censimento. Ogni informazione presso le stesse.

## Libertà economica, passi indietro dell'Italia

L'Italia è passata quest'anno al 70° posto nella classifica della libertà economica elaborata dal Fraser Institute di Vancouver (che in Italia è in network con il Centro Einaudi). L'anno scorso, era al 66°.

Sotto accusa, in particolare, l'amministrazione della giustizia e la tutela dei diritti di proprietà (il rispetto dei contratti – che è la base di una economia libera – è difficile da ottenere). Troppi, poi, i controlli sui prezzi, i costi della burocrazia, i favoritismi, i vincoli del mercato del lavoro. Eccessivo anche il peso dell'apparato pubblico, con conseguenti eccessive spese ed eccessive tasse.

## e anche le liberalizzazioni...

Ma anche nelle liberalizzazioni, le cose vanno tutt'altro che bene. L'Istituto Bruno Leoni (che ha presentato l'annuale “Indice delle liberalizzazioni”) ha sottolineato che “per crescere bisogna aprire i mercati alla concorrenza invece di tassare i patrimoni”. Il Rapporto curato da Carlo Stagnaro analizza 16 settori, confrontando il livello raggiunto dall'Italia rispetto al più liberalizzato Paese europeo. Su 16 settori, solo 7 passano la soglia del 50 per cento. I comparti con le maggiori barriere all'ingresso sono i servizi idrici, le infrastrutture autostradali, i trasporti ferroviari, il trasporto pubblico locale, i servizi postali e le telecomunicazioni.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Imposte ipotecarie e catastali, solidarietà

“In tema di imposta ipotecaria e catastale, il disposto dell'art. 11 del d.l.vo 31 ottobre 1990, n. 347, il cui secondo comma dispone che al pagamento dell'imposta in questione «sono solidalmente tenuti tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità o la voltura», va inteso nel senso che la solidarietà si estende all'imposta calcolata sull'intero valore dell'atto sottoposto a registrazione per ciascuno dei richiedenti o degli interessati; pertanto, è legittimo l'avviso di liquidazione dell'imposta ipotecaria emesso in seguito a sentenza che, a definizione di una causa di divisione di un bene immobile, abbia attribuito il medesimo bene a più soggetti, qualora in detto avviso l'imposta venga calcolata in ragione non della quota di comproprietà del bene, ma dell'intero valore dell'immobile”. E' il principio affermato dalla Cassazione nella sentenza 22152/10, inedita.

### Richiesta aggiornamento, anche verbale

“In materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso di abitazione, la richiesta di aggiornamento del canone ex art. 32 legge n. 392 del 1978 può essere formulata, in mancanza della previsione di una forma determinata, anche verbalmente nonché implicitamente o per fatti concludenti”. Lo ha precisato la Cassazione (sent. n. 25645/10, inedita).

### Locatore e detenzione stupefacenti

“Integra il concorso nella detenzione di sostanze stupefacenti la condotta di colui che dia in locazione ad altri un magazzino di sua proprietà nella consapevolezza che questi lo utilizzerà per custodirvi della droga, anche a prescindere dal fatto che l'azione tipica sia poi stata effettivamente realizzata dal conduttore”. E' quanto ha deciso la Cassazione penale (sent. n. 35744/10, inedita).

### Appropriazione indebita dell'amministratore

“Integra il reato di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore condominiale che, ricevute le somme di denaro necessarie dai condòmini, ometta di versare i contributi previdenziali per il servizio di portierato”. Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 41462/10, inedita.

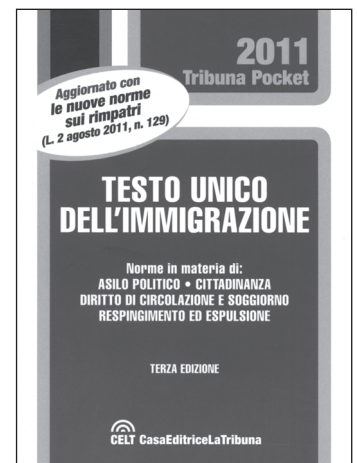
a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## La Confindustria vuole liberalizzazioni, ma in casa solo degli altri?

Il Presidente confederale ha dichiarato all'ANSA:

“La Confindustria chiede la patrimoniale, ma chiede anche liberalizzazioni. Benissimo, per queste ultime. Ma le chiede solo in casa degli altri, come per le professioni? Se no, perché non dà il buon esempio chiedendo che venga liberalizzata una legge che riguarda anche le imprese in affitto e cioè la legge sull'uso diverso nelle locazioni, che risale addirittura a più di 30 anni fa, alla normativa sull'equo canone? Mario Monti chiedeva in questo settore “passi di liberalizzazione accelerata” già nel 1998. Ma tutto è rimasto fermo, ingessato. E l'ingessatura provoca, unita alla forte tassazione erariale e locale in specie, canoni più alti di quanto potrebbero essere con una contrattazione più libera, magari controllata dalle organizzazioni di categoria, come s'è fatto per l'uso abitativo. Una bella occasione davvero, per la Confindustria, per dare l'esatta misura del suo spunto liberalizzatore.

## SEGNALIAMO



## Adeguamento automatico rendite catastali? Sarebbe incostituzionale

Scambio di lettere fra il Presidente confederale e il Direttore del "Quotidiano Immobiliare"

### La lettera

Caro dottore, mi permetta di scriverLe queste righe per manifestarLe la mia preoccupazione per una frase che ho letto nella Sua newsletter di oggi ("Perché non si usa l'elettronica per adeguare in automatico i valori catastali degli immobili? Automaticamente salterebbero fuori nuove risorse da riscuotere sulla proprietà immobiliare che verrebbe tassata in funzione del valore reale, come è giusto che sia").

Se questo periodo si riferisce, come credo e come emerge dal costruito dell'articolo, all'imposizione diretta (e non a quella indiretta, di cui tratta il diverso, successivo periodo) non posso fare a meno di manifestarLe – correttamente e sinceramente – il mio dissenso.

Invero, Lei sa bene che le attuali rendite – basate sui valori e tradotte in presunti redditi attraverso coefficienti elementari ed aprioristicamente fissati – sono state mantenute in vita dalla Corte Costituzionale perché ritenute (ormai più di 15 anni fa...) del tutto provvisorie, pur essendo corpo estraneo rispetto al criterio reddituale al quale si uniforma l'attuale nostro sistema fiscale ordinario. L'adeguamento in automatico dei valori catastali degli immobili da Lei auspicato cozzerebbe quindi contro la stessa sentenza della Corte Costituzionale ma, soprattutto, comporterebbe di fatto un passaggio in via ordinaria al criterio della tassazione patrimoniale degli immobili. Criterio, mi permetta di ripetere, non coerente col sistema e che – nell'ambito di una tassazione reddituale – porterebbe a tutto meno che a una tassazione "giusta" come Lei auspica nel Suo articolo.

Tutto questo senza considerare che le aliquote dell'Ici furono a suo tempo stabilite nelle note misure proprio perché il legislatore era a conoscenza del livello dei valori censiti.

Mi auguro di averLe a sufficienza chiarito il mio pensiero e, nel mentre resto a Sua disposizione per ogni chiarimento, colgo volentieri l'occasione per esprimerLe i sensi della stima più viva.

Corrado Sforza Fogliani  
9.9.'11

### La risposta

Caro avvocato, innanzitutto vorrei significarLe che per me è sempre un piacere, oltre che una lezione di storia del diritto immobiliare, ricevere i Suoi commenti anche

quando questi sono critici.

Non avendo la Sua competenza e preparazione non tento nemmeno di confutare le Sue osservazioni. Mi limito solo a fornirLe delle spiegazioni "da giornalista" e quindi da "approssimativo" per definizione.

Le ragioni del mio editoriale, come Lei certamente ha compreso, partivano da un problema di modernizzazione dello Stato e da una esplicita critica verso gli organi di governo che con un po' più di lungimiranza e avvedutezza tecnologica, avrebbero potuto dotare l'amministrazione pubblica di strumenti più efficaci e moderni per gestire a minori costi tutta la macchina dello Stato, compresa quella importantissima della fiscalità (che risulta, secondo Banca d'Italia, produrre 130 miliardi di evasione l'anno di imposte dirette oltre 60 mld di indirette). In altre parole i ri-

sparmi ottenuti avrebbero evitato di ricorrere alle manovre tipo quella di questi giorni con il relativo strascico di polemiche nazionali e internazionali.

Muovendo da questo dato di partenza mi sono poi chiesto quali effetti avrebbe avuto l'informatizzazione sull'intera filiera del sistema immobiliare.

Per quanto riguarda il tema da Lei educatamente rimproverato mi sono rifatto ad una dichiarazione del direttore dell'Agenzia del Territorio, rilasciata nelle scorse settimane nel quadro delle manifestazioni di Cortina Incontra dove, appunto, è stata sostenuta questa tesi da me, forse, maldestramente esposta.

Qualora non fosse a conoscenza del suddetto intervento sarà mia premura fornirgliene una copia per giusta documentazione.

Con stima  
Guglielmo Pelliccioli

## Libertà e dignità

Al cuore della filosofia liberale sta la fede nella dignità dell'individuo, la fede nella sua libertà di sfruttare come meglio crede le proprie capacità e le opportunità che gli si presentano, con la sola riserva di non poter violare la libertà altrui di comportarsi in maniera analoga. Tutto ciò equivale ad avere fede, in un senso, nell'uguaglianza di tutti gli uomini e, in un altro, nella loro ineguaglianza. Ciascun individuo ha pari diritto alla propria libertà. Si tratta di un diritto importante e fondamentale proprio perché gli uomini sono diversi, e ciascuno di essi potrebbe desiderare di utilizzare la propria libertà in modo diverso da come farebbero gli altri con il risultato che, così facendo, potrebbe contribuire più di altri alla cultura generale della società in cui egli vive.

Milton Friedman

### DALLE RIVISTE...

## Dichiarazione di conformità catastale Predeterminazione dell'organismo di mediazione Amministratore e morte sul lavoro del portiere condominiale Assemblea condominiale e festa religiosa non cattolica Classamento e contraddittorio – TIA, natura tributaria Come si modificano i millesimi condominiali

Requisiti di validità del preliminare di vendita "sulla carta". Li ha fissati la Cassazione, in una sentenza che è commentata da Giuliana Liotti su *Notariato* (n. 4/11). Sullo stesso argomento della tutela degli acquirenti di immobili da costruire, studio di Elisabetta Smaniotto e Isabella Scalisi su *Immobile & Proprietà* (n. 8/11).

### 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.

Dalla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/11) diretta dal Presidente confederale (che vi pubblica il consueto articolo di aggiornamento sull'immobiliare), segnaliamo gli studi di Antonio Nucera, rispettivamente sulla "riconvenzione riconventionis" nel rito locativo e sulla convocazione dell'assemblea condominiale in giorno di festa religiosa non cattolica.

"Prosegue il cammino della TIA verso il definitivo consolidamento della sua natura tributaria". Con questo titolo Sergio la Rocca commenta una sentenza in proposito sul *Bollettino tributario* (n. 14/11).

La *Rivista dell'esecuzione forzata* (n. 1/11) pubblica uno studio di Bruno Capponi intitolato "Un nuovo titolo esecutivo nella disciplina della mediazione/conciliazione".

Mario Trimeloni scrive su *Tributi locali/religionali* (n. 2/11) della revisione del classamento delle unità immobiliari urbane. Sulle stesso numero della stessa rivista, altro studio – di Gaetano Ragucci – sul contraddittorio nelle operazioni di classamento.

Dell'indennità per la perdita dell'avviamento (aspetti teorici e questioni pratiche) tratta Valerio Heffler su *La Proprietà edilizia* (rivista di Assoedilizia), n. 1-2/11. Sulla stessa rivista (stesso numero) articolo di Ezio Rendina sull'evoluzione normativa in atto sui requisiti acustici degli edifici. Ancora sullo stesso numero della stessa rivista, articolo di Marco Marchiani dal titolo "Come si modificano i millesimi nel condominio".

"Cedolare secca tra carota e bastone". Sotto questo titolo Fiorella Bianchi e il nostro Segretario generale Giorgio Spaziani Testa trattano l'argomento della cedolare su *Dialoghi tributari* (n. 3/11).

"Sicurezza urbana – Rivista giuridica di polizia" (nn. 3-4) pubblica un numero monografico su "Tutela dell'ambiente e polizia edilizia".

Per finire, *I contratti* (n. 8-9/11). Che pubblica uno studio di Salvatore Monticelli sul c.d. foro del consumatore e la vessatorietà della clausola di predeterminazione dell'organismo di mediazione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## FORTE MONITO DELLA CORTE COSTITUZIONALE (DISATTESO DAL 1994)

### Il Catasto deve rilevare i redditi e non, basarsi sui valori

Le rendite catastali, a dispetto del nome, da vent'anni a questa parte sono sostanzialmente l'espressione del valore degli immobili, e non del loro reddito. Ciò, nonostante che la legge primaria in materia catastale (il d.p.r. 1.12.'49, n. 1142) – tuttora vigente – ponga a fondamento delle rendite catastali il “reddito lordo”, rappresentato dal “canone annuo di fitto, ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare”. La Confedilizia lo ha ricordato – e lo ricorda – nel momento in cui qualcuno propone di aumentare per legge, e fortemente, le attuali (illegittime, per quanto *in fra*) rendite catastali.

Chiamata a pronunciarsi su tale incongruenza, “risultante dalla legificazione” – attraverso il d.l. n. 16/'95, convertito dalla l. n. 75/'95 – dei decreti ministeriali 20.1.'90 e 27.9.'91, annullati dal Tar del Lazio su ricorso della Confedilizia (dec. n. 1184 del 6.5.'92), la Corte costituzionale si esprime – con la sentenza n. 263 del 1994 – nei termini (chiarissimi) di cui alle affermazioni sotto riportate. Affermazioni alle quali tuttavia non si accompagnò la dichiarazione di illegittimità costituzionale delle norme impugnate solo in ragione della “transitorietà della disciplina denunciata”, che avrebbe dovuto all'epoca essere a breve superata dai nuovi criteri indicati dal legislatore. Transitorietà che nel 2011 non è invece ancora stata superata, posto che i valori riscontrati nel biennio 1988-1989 sono ancora il fondamento delle rendite catastali tuttora applicate (e ottenute applicando ai valori – oltre ad un aggravio del 5%, Governo Prodi – coefficienti elementari – 1, 2, 3 – e predeterminati per tutta Italia).

*“I criteri di determinazione delle tariffe di estimo e delle rendite catastali, ove non ispirati a principi di ragionevolezza, potrebbero, benché le tariffe e le rendite non siano di per sé atti di imposizione tributaria, porre le premesse per l'incostituzionalità delle singole imposte che su di essi si fondono”.*

La finalità del Catasto “è quella di fissare in valori obiettivi, rappresentati dalla c.d. rendita catastale, l'attitudine del bene a produrre reddito. Nel caso della disposizione portata all'esame della Corte, il procedimento seguito, anziché fondarsi sul tradizionale parametro del valore locativo, si basa sul valore di mercato del bene in sé, nell'implicito presupposto, tratto dall'esperienza, di una connessione fra valore del bene e idoneità dello stesso a produrre un reddito. Il criterio, presumibilmente ispirato dalla constatazione di una scarsa attuale rappresentatività del mercato delle locazioni in ordine alla potenziale capacità di produrre reddito da parte del bene, in presenza di una contingente situazione legislativa quale quella connessa al regime vincolistico degli alloggi, si discosta indubbiamente da quello codificato nell'art. 15 del d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142; questo pone, infatti, a base del calcolo «il canone annuo di fitto, ordinariamente ritraibile», salvo i casi, pure previsti per legge, in cui un siffatto calcolo non sia possibile, vale a dire quando la locazione non esista o abbia carattere d'eccezione (così l'art. 27 del medesimo d.p.r. n. 1142 del 1949)”.

*“Nel momento in cui, per determinare tariffe di estimo e rendite catastali, si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per la loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacevano, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene”.*

### Tarsu e servizio insufficiente

“È legittimo il pagamento della tassa rifiuti solidi urbani ridotta del 40% quando il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti svolto dal Comune, in deroga a quanto disposto dallo stesso Ente in sede regolamentare, risulta insufficiente rispetto alle esigenze effettive dell'utenza”.

È quanto ha disposto la Commissione tributaria provinciale di Bari, nella sentenza 27 dicembre 2010, facendo applicazione del preciso disposto di cui all'art. 59, comma 4, del D. Lgs. n. 507/'95. La disciplina, nel suo testo integrale, è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio. Un commento alla stessa (Tassa rifiuti solidi urbani: tassa ridotta in caso di servizio insufficiente, di Giuseppe Durante) può leggersi nella rivista *Tributi locali/regionali* n. 3/'11.

### Capitalismo strumentale

Propendo a credere che il capitalismo non possa essere considerato un principio etico, ma che sia da ritenere uno strumento o un corollario di un principio diverso, quale ad esempio la libertà.

Milton Friedman

## Dall'alto dei suoi 30mila euro al mese Amato rilancia la patrimoniale del '92

di CLAUDIO ANTONELLI

ripresa non passa dalle liberalizzazioni, In un articolo sul «Sol  
 perché «quelle che ancora restano da fa- nica scorsa, soltanto

da *Libero*, 28.7.'11

### IL PUNTO SU ...

#### Condòmini morosi, le spese e le penali

Nell'ambito della vita e della gestione del condominio uno degli aspetti più delicati – e tali da dare luogo a frequenti liti – deriva dalla necessità della esattezza e puntualità nell'adempimento da parte dei condòmini dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali di loro competenza. Ciò anche perché è con la casa comune che il condominio, in persona dell'amministratore, deve soddisfare le obbligazioni contratte con i terzi (fornitori, enti o soggetti erogatori del gas o dell'energia elettrica, professionisti, personale o imprese incaricate della pulizia, eccetera) per fare fronte alle necessità essenziali e fondamentali per la gestione del condominio. Al fine di cercare di dare soluzione al problema uno degli strumenti che trova applicazione nella pratica è costituito dalla fissazione di penali a carico dei condòmini che ritardano il pagamento delle spese a loro carico. In argomento è però intervenuta recentemente la Cassazione che con la sentenza n. 10929 del 18.5.'11 ha sottolineato come non rientri nei poteri dell'assemblea condominiale prevedere penali a carico dei condòmini morosi: queste infatti possono essere validamente imposte solamente attraverso il loro inserimento in un regolamento condominiale di natura contrattuale. Ne deriva – ha concluso la Corte – che la delibera dell'assemblea che fissasse una tale penale dovrebbe ritenersi nulla e potrebbe pertanto essere impugnata in ogni momento da ogni condòmino. In argomento può essere interessante ricordare che la Cassazione nel passato si era già occupata di questioni in tema di penali a carico dei condòmini morosi: con la sentenza n. 5977 del 19.5.'92 era stato affermato che la disposizione di un regolamento condominiale che preveda un'indennità di mora nel caso di ritardato pagamento dei contributi da parte dei condòmini non ha natura di clausola penale e di conseguenza non può essere soggetta a riduzione in sede giudiziale, non competendo al giudice un potere di riduzione che finirebbe per modificare la norma regolamentare, con la conseguente perdita, nei confronti dei condòmini, della sua funzione.

Paolo Scalettaris

### Condomo e Finanza

“Quando nel 1989 tornai al ministero delle Finanze mi procurai l'elenco dei condonati e senza sorpresa lessi i nomi di tutta l'Italia che conta. Vi era la Banca d'Italia, tutte le banche italiane, tutte le imprese pubbliche dell'Iri, l'Eni, l'Efim, tutte le grandi aziende private. Tra queste, in particolare, trovai anche la richiesta della Olivetti con la firma del suo Presidente, prof. Visentini, della Fiat con la firma del dott. Romiti e persino della Juventus con un'aurea sigla di un Agnelli. Dimenticavo che, sempre il condono nell'82, fu richiesto anche dalla Guardia di Finanza per i suoi spacci all'interno delle caserme”.

(da: Rino Formica, *Il Riformista*, 24.8.'11)

A nostro giudizio, quanto scritto dall'ex ministro mostra una cosa sola: che l'Italia è afflitta da una legislazione tributaria talmente alluvionale che nessuno – neppure la Guardia di Finanza – può sentirsi assolutamente al sicuro. Una norma violata, c'è sempre. Per tutti, indistintamente. E per non correre rischi, condono a gogò...

21° Convegno legali a Piacenza

«Mattone sempre porto sicuro»

Siorca Fogliani: «Vigilare contro tentativi di espropriazione»

Il mattone, anche nell'edilizia, è un mattone, intanto un po' sicuro per l'esperto... In due le conferenze, la seconda vigile...

IN APERTURA

Il saluto del sindaco Reggio e del presidente della Provincia Trepidì

Il sindaco di Reggio Emilia, Giancarlo Pirelli, ha presenziato...



Il presidente della Provincia Massimo Trepidì e il sindaco Francesco Fogliani

«Privatizzare le aziende pubbliche»

Per l'ex ministro Forte questa strategia «può ridurre il debito pubblico degli enti locali»

«Occorre capire che la crisi è dovuta a una carenza di risparmio, non a un'eccedenza»

E' affidato da una società di un'impresa, come il debito pubblico, che è un mattone...



Il ministro Francesco Forte



Sala della Vegliataia occupata per il Convegno di Confedilizia

Cedolare secca, primo punto della riforma fiscale

Luci e ombre secondo i giuristi che attendono correttivi dal legislatore

La luce è che il reddito del contribuente è quello di prima, ma...

21° CONVEGNO LEGALI CONFEDILIZIA

L'evento alla Vegliataia

Gasparri: «Assolutamente contrario alla patrimoniale»

Il capogruppo Pdl in Senato chiede al convegno «Non si può tassare quello che è già tassato»

«S» un professionista, un professionista di una grande...



Il presidente di Confedilizia, Carmelo D'Amico, con Massimo Gasparri

Quale riforma del reddito e la quale riforma del reddito...

La luce è che il reddito del contribuente è quello di prima...

segue dalla prima pagina

Patrimoniale, ma ecco i «grandi patrimoni»...

Il reddito, comunque, non è un reddito, ma è un reddito...

«Ora si deve ricomporre una vasta area moderata»

Il Vicesegretario di Confedilizia, la scelta è chiara quanto...

Il Vicesegretario di Confedilizia, la scelta è chiara quanto...



Massimo Gasparri

IBL Bene, il Belgio, senza Governo da più di un anno

Sul sito dell'Istituto Bruno Leoni, una barra in homepage ricorda ai visitatori la situazione economica del Belgio...

«Si dice spesso che un cattivo governo è meglio di nessun governo...»

Conclude Mingardi: «Mai come in questo periodo bisogna diffidare di chi propone formule magiche...»

La mediazione alla Corte europea

La mediazione obbligatoria finisce sotto la lente della Corte di giustizia europea. Il Tribunale di Palermo (sezione distaccata Bagheria, giudice Michele Ruvo) ha infatti trasmesso gli atti di un processo su un caso di locazione ai giudici dell'Unione europea...

Riduzione e semplificazione dei procedimenti civili

Il Governo ha approvato un decreto legislativo in attuazione della delega (art. 54, L. 18.6.09, n. 69), per la riduzione e semplificazione dei procedimenti civili di cognizione che rientrano nell'ambito della giurisdizione ordinaria...

La riconduzione è avvenuta privilegiando il modello processuale del rito del lavoro per i procedimenti in cui si rivelavano prevalenti i caratteri della concentrazione delle attività processuali...

Per i procedimenti nei quali, viceversa, non è stato dato rinvenire alcuno dei predetti caratteri si è operata una riconduzione, come criterio di semplificazione residuale, al rito ordinario di cognizione...

Caso diverso, la durata più lunga vale solo per i nuovi contratti

Come riferito su Confedilizia notizie di luglio, il Codice del turismo ha equiparato - ai fini dell'applicazione della durata di nove anni del rapporto locativo - agli immobili adibiti ad attività alberghiere...

Deve ritenersi, al proposito, che la nuova durata di nove anni per le locazioni relative alle attività sopra indicate non possa trovare applicazione che con riferimento ai contratti stipulati a partire dall'entrata in vigore.

A tale conclusione si giunge anche considerando che, in occasione dell'aggiunta delle attività teatrali fra quelle soggette alla durata di nove anni, il legislatore aveva espressamente previsto una disciplina transitoria...

Disciplina transitoria che nel caso della più recente modifica legislativa non è stata invece introdotta.

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PUÒ FAR CAUSA AL COSTRUTTORE SE OCCUPA UNO SPAZIO COMUNE

Cassazione, 25 luglio 2011 n. 16250 Pres. Triola, Rel. D'Ascola

In relazione all'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di spazio (in uso) condominiale con un manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente contro lo stesso, senza necessità di apposita delibera condominiale.

## REGOLAMENTO CONTRATTUALE E REVISIONE DELLA TABELLA MILLESIMALE

Cassazione, 26 marzo 2010 n. 7500 Pres. Triola, Rel. Giusti

Nonostante che le tabelle millesimali risultino allegate a un regolamento condominiale predisposto dall'unico proprietario ed accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari nelle quali è stato frazionato l'intero edificio, ovvero siano state adottate - successivamente alla costituzione del condominio - da una deliberazione assembleare approvata con il voto di tutti i partecipanti al condominio, senza però, un'espressa dichiarazione di volontà negoziale derogatoria dei criteri legali dei cui artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., è ammissibile l'azione di revisione in ragione della loro obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, esclusa, pertanto, la necessità dell'ordinaria azione di annullamento per vizio del consenso (nella specie, è stata cassata la sentenza impugnata che aveva pronunciato la revisione delle tabelle redatta secondo una consulenza tecnica d'ufficio che aveva adottato il criterio dei valori espressi in ragione della sola superficie piana, applicabile a condizione che tutti i piani o le porzioni di piano abbiano la stessa altezza e non nell'ipotesi di una mansarda o sottotetto per la quale non tutti i metri quadrati di superficie piana corrispondono a una superficie effettivamente godibile, con la congruità, in tale caso, del diverso criterio della cubatura dell'unità immobiliare).

## IL VALORE PROBATORIO DELL'E-MAIL

Tribunale di Prato, 15 aprile 2011 - Giud. Brogi -

L'e-mail, quale documento informatico munito di firma semplice, non assicura di per sé né il contenuto né la provenienza del messaggio: è, pertanto, liberamente valutabile dal giudice, il cui giudizio, ai fini della qualificazione probatoria, dovrà fondarsi anche su altre risultanze processuali.

## DIFFONDERE UN NUMERO DI CELLULARE SULLA CHAT LINE FA SCATTARE IL RISARCIMENTO DEL DANNO

Cassazione, 1 giugno 2011 n. 21859 Pres. Gentile, Rel. Grillo

L'assoggettamento alla norma in tema di divieto di diffusione di dati sensibili riguarda tutti indistintamente i soggetti entrati in possesso di dati, i quali saranno tenuti a rispettare sacralmente la privacy di altri soggetti con i primi entrati in contatto, al fine di assicurare un corretto trattamento di quei dati senza arbitri o pericolose intrusioni. La diffusione in ambito generalizzato di un numero di utenza cellulare - per sua intrinseca natura, riservato - è certamente produttiva di danno in quanto una diffusione ad ampio raggio, indipendentemente dal tempo più o meno breve di stazionamento del messaggio sulla chat line, consente a chiunque di prendere cognizione di numeri telefonici riservati.

## PRATICHE EDILIZIE, È PECULATO L'APPROPRIAZIONE DEL PROFESSIONISTA

Commette il reato di peculato il tecnico del Comune che si appropria del denaro che i cittadini hanno versato per la definizione di pratiche edilizie.

È quanto ribadito dalla Corte di cassazione che, con la sentenza numero 34086 del 14 settembre 2011, ha confermato la condanna nei confronti di un tecnico del comune di Genova che si era appropriato dei soldi versati dai cittadini per un condono edilizio.

## BELL'ITALIA

### Gli sprechi degli enti locali

"Per i consigli di quartiere, Napoli spende cinque milioni l'anno".  
(*Il Sole 24 Ore* 6.9.'11)

### Sprechi siciliani/1

105mila euro. E' quanto ha speso la Regione Sicilia per il ricevimento tenutosi in occasione del 64° anniversario della prima seduta del parlamento siciliano.

(*Panorama* 11.8.'11)

### Sprechi siciliani/2

"In Sicilia anche gli arrestati incassano l'indennità d'oro".

(*la Repubblica* 12.8.'11)

### Sprechi siciliani/3

"15mila euro". E' lo stipendio mensile percepito da un addetto stampa della Regione Sicilia di stanza a Bruxelles.

(*L'Opinione* 2.9.'11)

### "Fuoriserie penitenziaria"

"Jaguar e Maserati tra le auto blu della Direzione Carceri. Per otto funzionari vetture che valgono un milione di euro".

(*il Fatto Quotidiano* 1.9.'11)

### "Consiglieri municipali costosi e intoccabili"

"Nel 2010 un decreto mirava a cancellare le indennità: ma una modifica ha salvato il «gettone» di presenza nelle 10 città metropolitane".

(*Il Sole 24Ore* 6.9.'11)

### Così i politici si interessano ai problemi dell'Italia

C'è la crisi? Nel Consiglio regionale del Friuli "si litiga su piercing e pet therapy".

(*ItaliaOggi* 8.9.'11)

### L'Italia degli sprechi

"Quasi mezzo milione di euro". A tanto ammonta la somma deliberata dall'Ater di Venezia per festeggiare - peraltro con ben tre anni di anticipo - il proprio centenario.

(*ItaliaOggi* 2.9.'11)

### Gli sprechi della politica/1

Dai 1.700 ai 7 mila euro netti. E' quanto ogni mese, a seconda degli anni di contribuzione, intascano gli ex deputati e gli ex senatori.

(*L'Espresso* 11.8.'11)

### Gli sprechi della politica/2

"Gli ex onorevoli? Ci costano 220 milioni l'anno".

(*il Giornale* 17.8.'11)

### I costi della politica/1

65%. "E' la crescita delle spese del Senato nel 2010 rispetto al 2001."

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### I costi della politica/2

19%. E' "l'aumento degli stipendi dei dipendenti del Senato negli ultimi 4 anni".

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### I costi della politica/3

49%. E' "l'aumento medio dei costi degli organi costituzionali dal 2001 al 2010".

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### I costi della politica/4

31.105 euro. E' la somma che l'ex presidente della Regione Lazio ha ricevuto come «buonuscita» alla fine del suo mandato.

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### I costi della politica/5

Un semplice consigliere regionale lombardo "guadagna quanto i governatori del Maine, del Colorado e dell'Arkansas messi insieme".

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### I costi della politica/6

In Puglia, nell'estate del 2010, un politico "uscito dopo vent'anni dall'assemblea, ha incassato una buonuscita («assegno di reinserimento») di 492mila euro"

(*Corriere della Sera* 7.9.'11)

### "In Sicilia la cena non è mai l'ultima"

"In meno di due anni la Regione ha speso 363mila euro in feste, pranzi, simposi, cocktail. Ma il record lo detiene la Sanità isolana: costa 1 milione di euro l'ora".

(*Panorama* 11.8.'11)

### "I dieci anni del braccialetto più caro e più inutile d'Italia"

"Varato nel 2001, in via sperimentale, per sorvegliare chi è agli arresti domiciliari, è costato 110 milioni di euro, ma ne è stata usata solamente una decina di esemplari. Eppure, potrebbe contribuire a risolvere l'emergenza carceri".

(*Panorama* 31.8.'11)

SEGNALAZIONI

Giovanni Fasanella, Rosario Priore, *Intrigo internazionale*, Chiarelettere ed., pp. XII + 196

Una rilettura di gravi eventi della storia italiana nel dopoguerra, e anche più indietro negli anni, legati a vicende internazionali, al ruolo di potenze straniere, alle troppe verità ancora da svelare: terrorismo, Ustica, piazza Fontana, brigate rosse.

Domenico Fisichella, *Il caso Rosmini*, Carocci ed., pp. 146

Religione cattolica, nazione e federalismo nel pensiero politico di Antonio Rosmini, tra liberalismo, tradizionalismo antirivoluzionario e conservatorismo, con riflessioni di viva attualità.

Luca Frigerio, *Cene ultime*, Ancora ed., pp. 256 con ill. a c.

Dai mosaici di Ravenna al *Cenacolo* di Leonardo, una serie di originali letture (con numerosi raffronti) di altissime opere d'arte dedicate all'Eucaristia, alternando riflessioni teologiche a considerazioni estetiche.

Antonio Cardini, *Mario Panunzio giornalismo e liberalismo*, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 326

Politica e giornalismo nell'attività del fondatore del settimanale *Il Mondo*, fra liberalismo di sinistra e ricerca dell'intesa tra le formazioni laiche, per costruire una "terza forza" fra Dc e Pci.

Fabio Bacchini, *La vita rocambolesca del conte Alessandro Savio Corbelli*, Pendragon ed., pp. 372

Una biografia, derivata dallo scavo accurato di documenti, di un nobile bolognese (1742-1811), vissuto per decenni alla corte di Baviera, ove maturò ideali libertari, a contatto con la setta massonico-religiosa degli "Illuminati".

Giuseppe D'Alessandro, *Bestiario giuridico 1*, Angelo Colla ed., pp. 152

Una cavalcata nei prati del diritto, alla ricerca di leggi che fanno ridere e di sentenze insolite: stranezze, curiosità, absurdità di disposizioni, di linguaggi, di pronunce.

Fulvio Cammarano, *Storia dell'Italia liberale*, Laterza ed., pp. VIII + 318

I primi quarant'anni dell'Italia unita, dal 1861 al 1901, nella politica interna, economica, sociale ed estera, attraverso Destra e Sinistra storica, Crispi e Giolitti, nel lento passaggio dai notabili ai partiti organizzati.

*Philogelos Cuorcontento*, a cura di Giuseppe Vergara, testo greco a fronte, Graus ed., pp. 192

Una raccolta di barzellette e storielle greche, presentate con ampia introduzione e puntuale commento, per dimostrare come nell'antichità ridessero di sapientoni e sesso, donne e ubriacconi, difetti fisici e misogini.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni per ridurre il disagio abitativo mediante la partecipazione delle Regioni a fondi immobiliari per l'incremento dell'offerta abitativa, la concessione di finanziamenti per l'adeguamento degli alloggi di anziani ultrasessantacinquenni e l'erogazione di contributi per la locazione di immobili a favore dei nuclei familiari disagiati, vengono proposte dal deputato Gianni (Pop. e Territorio).

Il Gruppo parlamentare dell'Italia dei valori in Senato ha depositato un disegno di legge contenente disposizioni per l'approvazione del Piano energetico nazionale, lo sviluppo delle fonti rinnovabili, dell'efficienza e del risparmio energetico, nonché interventi per lo sviluppo sostenibile.

Il deputato Scandroglio (PdL) ha presentato una proposta di legge con la quale si intende attribuire agli avvocati il potere di autenticazione delle scritture private e di attestazione della conformità all'originale.

La modifica degli articoli 41, 42 e 43 della Costituzione, in materia di iniziativa economica privata e di disciplina della proprietà, è racchiusa in una proposta di legge del deputato Nastro (PdL).

Programmazione e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, agevolazioni tributarie in favore dei soggetti operanti in tale settore, nonché disposizioni concernenti il patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali e misure per il sostegno del mercato delle locazioni, sono le tematiche contenute in una proposta di legge del deputato Morassut (Pd).

In merito al coordinamento della disciplina in materia di abbatimento delle barriere architettoniche, il deputato Motta ha presentato una proposta di legge.

Al fine di promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili il senatore Montani (LNP) ha depositato un disegno di legge per modificare il d.lgs. n. 28/11.

Il problema del pagamento dei canoni sui passi carrai che si trovano sulle strade statali, viene denunciato, con un'interrogazione parlamentare rivolta ai Ministri delle infrastrutture e a quello dell'economia, dal deputato Raisi (FLPT), che chiede come il Governo intenda affrontare il disagio dei molti cittadini, che si trovano in difficoltà finanziarie, ai quali l'Anas richiede somme molto elevate e se ci sia l'intenzione di abolire tale canone.

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

Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 agosto	2010 - agosto	2011	2,8 % 2,100 %

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione marzo	2010 - marzo	2011
Variazione aprile	2010 - aprile	2011
Variazione maggio	2010 - maggio	2011
Variazione giugno	2010 - giugno	2011
Variazione luglio	2010 - luglio	2011
Variazione agosto	2010 - agosto	2011

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.

Limiti al potere pubblico

Affidandoci preferibilmente alla cooperazione volontaria e all'impresa privata, tanto in campo economico quanto in altri settori, possiamo garantire che il settore privato riesca a limitare i poteri del settore pubblico e rappresenti una valida tutela della libertà di parola, di religione e di pensiero.

Milton Friedman

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 21  
Numero 9

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 4 ottobre 2011

Il numero di settembre 2011 è stato postalizzato il 22.09.2011