



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

### All'interno

- "CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA",  
A RISCHIO NORME SULLA CASA (pag. 3)
- FEDERALISMO, in arrivo  
una nuova tassa (3)
- Patrimoniale Confindustria,  
una proposta di parte (6)
- Giudice di pace e cause  
riguardanti beni immobili (6)
- TUTTO SUL  
RISCALDAMENTO (7)
- Nuovo Regolamento  
prevenzione incendi (8)
- Beni culturali mobili,  
quando c'è obbligo di denuncia (8)
- Ricorsi Codice della strada,  
termini ridotti a metà (8-9)
- INTERVISTA DE IL FOGLIO  
AL PRESIDENTE CONFEDERALE (8-9)
- Solo per l'immobiliare  
Confindustria non chiede  
liberalizzazioni? (9)
- Saldo Ici  
entro il 16 dicembre (10)
- I "grandi patrimoni"  
della Camusso (12)
- Beni culturali,  
quali criteri? (13)
- Locazioni turistiche,  
le regole (15)
- Rivedere gli estimi  
è una patrimoniale (15)

## NELLA LETTERA D'INTENTI LA PATRIMONIALE NON C'È

Nella "lettera d'intenti" recapitata in Europa dal Presidente del Consiglio, la patrimoniale non c'è. Silvio Berlusconi ha mantenuto gli impegni: è un'imposta che "sotto il mio governo non si farà mai" (*Corriere della Sera*, 30.1.11). Anche la Lega si è pronunciata in senso contrario: "Se mettiamo la patrimoniale viene fuori un disastro" (dichiarazione del capogruppo alla Camera dei deputati on. Marco Reguzzoni, lancio *Ansa* 18.10.11, h. 21,36). Intanto, il capo dell'Area ricerca economica di Bankitalia Daniele Franco ha - in audizione alla Camera - dichiarato: "Non sono personalmente favorevole alla patrimoniale".

La "lettera d'intenti" (approvata dall'Europa) delinea, nell'immediato, il programma d'azione del Governo per i prossimi 8 mesi (nel quale non è ricompresa neppure l'idea di aumento degli estimi catastali o di ripristino dell'Ici prima casa) e conferma, comunque, la volontà di portare avanti la delega per la riforma fiscale ed assistenziale approvata nei mesi scorsi dal Governo, che non prevede la patrimoniale (in coerenza con l'eliminazione dal Programma nazionale di riforma-PNR - così come a suo tempo richiesto dalla Confedilizia - di ogni riferimento alla tassazione "della proprietà").

In un "periodo di depressione del mercato immobiliare" (Consiglio nazionale architetti, lancio *Ansa* 25.10.11, h. 12,45) - depressione alimentata, e forse creata, proprio dai rumors sulla possibile istituzione di una patrimoniale - i redditeri, accomunati a parecchi residenti in Svizzera..., non hanno comunque desistito dal portare avanti l'idea dell'imposta in parola (nata "nelle stanze" di Assonime, la società delle spa italiane - *Liberio*, 4.10.11). Ma nessuno s'è fatto carico di rispondere al quesito posto dalla Confedilizia: come si possa, cioè, concepire (e giudicare moralmente, e civicamente, corretta) un'imposta che prescinde dal reddito - in un periodo storico nel quale non v'è coerenza fra reddito e patrimonio -, che prevede di colpire anche immobili non produttivi di reddito o di un reddito già totalmente tassato. Un'imposta (generale) così concepita, rispetterebbe forse il principio costituzionale della "capacità contributiva" (reddituale)?

Ma che una (civile) risposta alla (civile) domanda non sia arrivata, non ci meraviglia.

Il dibattito è giunto ad un punto tale che si è enumerato, fra i "pregi" della patrimoniale, pure questo: che attraverso di essa "potrebbero essere recuperati a tassazione anche patrimoni formati in evasione di imposta, facendo così contribuire, se non altro in questa forma, anche i redditi precedenti evasi" (Dario Stevanato, *24Ore*, 24.10.11). Insomma, "colpire" tutti i risparmiatori dell'edilizia per colpirne alcuni. Siamo allibiti. E senza parole.

c.s.f.

## Il Presidente incontra Brunetta e Sacconi

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro per la P.A., Brunetta. Ha pure incontrato il ministro del Lavoro, Sacconi. Al Senato, è stato ricevuto dal Presidente del Gruppo Pdl, Gasparri, e dai senatori Bricolo e Mazzatorta, rispettivamente Presidente e Vicepresidente del Gruppo Lega Nord. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha poi presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della nostra Organizzazione e partecipato al Comitato esecutivo dell'ABI.

A Stresa il Presidente confederale è intervenuto al Convegno "L'Economia oltre la crisi" indetto dalla Fondazione Iniziativa Subalpina. È pure intervenuto, a Cuneo, al Convegno ABI "Le banche e il territorio" e, al Castello di Rivalta, all'Assemblea regionale ADSI Emilia-Romagna.

### UNA BARBARA DISCRIMINAZIONE

#### Chi paga ancora l'Ici sulla prima casa

Unità immobiliari A/1 (abitazioni signorili) = 56.291 in Italia  
Unità immobiliari A/8 (ville) = 54.628 in Italia  
Unità immobiliari A/9 (immobili storici) = 2.463 in Italia  
Totale unità immobiliari A/1, A/8 e A/9 = 75.582

Fonte: ultimi dati Agenzia del territorio

### LA RICHIESTA DI SOLDI PER RINNOVARE LA LOCAZIONE FA SCATTARE IL REATO DI ESTORSIONE

Cassazione penale, 17 giugno 2011 n. 24437 Pres. Cosentino, Rel. Cammino

Anche la prospettazione da parte del proprietario dell'esercizio di una facoltà o di un diritto integra minaccia idonea a configurare il reato di estorsione quando lo stesso tenda a ottenere risultati non consentiti o prestazioni non dovute. (Nella specie il reato, nella forma tentata, è stato ravvisato a carico del proprietario di un immobile adibito ad attività commerciale che, dietro la minaccia del mancato rinnovo del contratto di locazione, aveva compiuto atti diretti a ottenere dal conduttore una somma *una tantum* "in nero").

### IN CASO DI VENDITA DELLA COSA LOCATA CHI DEVE PAGARE L'AVVIAMENTO?

Cassazione, 27 aprile 2011 n. 9408 Pres. Trifone, Rel. D'Amico

In caso di vendita della cosa locata, avvenuta dopo la comunicazione della disdetta, ma prima della data di scadenza del contratto, l'indennità di avviamento è dovuta dall'acquirente dell'immobile locato, trovando il diritto all'indennità il suo fatto genetico nella avvenuta cessazione della locazione e non nell'intimazione della disdetta e tenuto conto del principio secondo cui il momento del trasferimento del bene determina anche il momento di cesura tra le obbligazioni e i diritti spettanti all'alienante e quelli dell'acquirente.

### L'ISTITUTO CASE POPOLARI PAGA I DANNI SE L'INQUILINO/ASSEGNATARIO CADE SULLE SCALE BUIE

Cassazione, 27 luglio 2011 n. 16422 Pres. Amatucci, Rel. Giacalone

Nel caso in cui un inquilino/assegnatario di edilizia economico-popolare, si infortuni facendo le scale del palazzo prive di illuminazione per assenza del relativo impianto di energia elettrica, la responsabilità del danno ricade sull'IACP se su di esso incombe l'obbligo di vigilanza sulla cosa che abbia causato l'incidente. Tale accertamento deve essere effettuato dal giudice di merito e, in caso positivo, l'esclusione dalla responsabilità potrà essere invocata solo dimostrando la sussistenza del caso fortuito, mentre l'omissione dell'avviso che il conduttore deve effettuare al locatore riguarda esclusivamente le ipotesi di riparazione della cosa e non quelle di creazione *ab initio* di un dato impianto e, comunque, l'omissione in parola potrebbe rilevare non già per negare l'addebito di responsabilità dell'ente proprietario, ma per ridurre il risarcimento.

### LALENTE DI INGRANDIMENTO



#### Successione legittima, testamentaria e necessaria

Nell'ambito della successione ereditaria si distinguono tre tipi di successione: quella legittima, quella testamentaria e quella necessaria. La prima si ha allorché il testamento manchi oppure disponga solo di una parte dei beni del defunto, sicché il trasferimento del patrimonio di quest'ultimo si effettua secondo la disciplina dettata dalla legge, che individua a tal fine le "categorie dei successibili" (coniuge, discendenti, ascendenti legittimi, collaterali, altri parenti entro il sesto grado, Stato). La seconda si ha nel caso in cui il defunto abbia disposto dei suoi beni con testamento. La terza, infine, è la successione che ha luogo a favore dei "legittimari" (coniuge, figli e ascendenti legittimi), a favore cioè di coloro che hanno diritto per legge ad una porzione del patrimonio del defunto (c.d. quota di legittima, quota di riserva o quota indisponibile) anche contro la volontà quest'ultimo, salvo casi di indegnità.

### IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

### LO SCEMPIO DELLE MAIUSCOLE FUORI LUOGO

Le parole di Einaudi

Luigi Einaudi era un uomo preciso in tutto, per forma mentis. Anche a proposito dell'uso delle maiuscole.

A Ernesto Rossi scrisse: *Io tolgo le maiuscole lei le rimette. A parer mio le maiuscole si devono usare esclusivamente per i nomi di luoghi e di persone fisiche e giuridiche... Le maiuscole sono bruttissime a vedere. Le Maiuscole guastano l'estetica della pagina... in italiano una pagina di stampa con maiuscole inutili è un pugno negli occhi... Provi a guardare pagine a stampa con questa preoccupazione e vedrà se dopo qualche tempo le maiuscole non le faranno ribrezzo.*

La Provvidenza ha risparmiato ad Einaudi di vivere ai tempi nostri.

### Sergio Mattarella alla Corte Costituzionale

Sergio Mattarella, già deputato e Ministro, è stato eletto dal Parlamento Giudice della Corte costituzionale.

### Bankitalia, Visco nuovo Governatore

Ignazio Visco è il nuovo Governatore della Banca d'Italia

### Misiti e Polidori nominati Viceministri

Il Consiglio dei ministri ha nominato Viceministri Aurelio Misiti e Catia Polidori.

### Galati e Viceconte Sottosegretari

Giuseppe Galati e Guido Viceconte sono stati nominati Sottosegretari, rispettivamente, all'Istruzione e all'Interno.

### Colombo Clerici Presidente IIC

Achille Colombo Clerici, Vicepresidente Confedilizia e Presidente di Assoedilizia oltre che della Federazione regionale lombarda, è stato eletto Presidente dell'Istituto Italo Cinese.

### Graziano Delrio Presidente ANCI

Il Sindaco di Reggio Emilia, Graziano Delrio, è stato eletto Presidente dell'ANCI, l'associazione dei Comuni italiani.

### Stefano Scalerà all'Agenzia Demanio

Stefano Scalerà è il nuovo Direttore dell'Agenzia del Demanio.

### Capitalismo e concorrenza

Considerati nella loro qualità di mezzi per raggiungere il fine della libertà politica, gli ordinamenti economici sono importanti in virtù del loro effetto sulla concentrazione o sulla dispersione del potere. Il tipo di organizzazione economica che offre direttamente la libertà economica, vale a dire il capitalismo fondato sulla concorrenza, favorisce la libertà politica perché separa il potere economico dal potere politico e in tal modo fa sì che l'uno possa contrastare l'altro.

Milton Friedman

## Quando il Fisco non rapinava

Nel 1889 fu approvata una legge (promulgata l'11 luglio) che autorizzava il Governo ad eseguire una revisione dei redditi dei fabbricati. In precedenza (il 5 agosto del 1888) erano stati con Regio Decreto modificati alcuni articoli dei Regolamenti re-



lativi al procedimento dei reclami per l'applicazione dell'imposta sui redditi dei fabbricati.

La legge (riportata nella pubblicazione "Vademecum dei Proprietari di Stabili" - oggi nella Biblioteca federale, per gentile dono del dott. Giovanni Vacchelli Casoni, Presidente dell'Ape di Massa Carrara - di cui riproduciamo la copertina) stabiliva che i proprietari di fabbricati affittati facessero denuncia - all'Agente della riscossione o al Sindaco - "degli affitti in corso", stabilendo le relative modalità e sanzioni.

Il Fisco, allora, non rapinava. E pensava, quindi, a tassare i redditi (esclusivamente i redditi) e non il patrimonio in sè, anche improduttivo.

TRAMITE  
CONFEDILIZIA  
PUOI COMODAMENTE  
OTTENERE  
VISURE  
CATASTALI  
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali



## LA "CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA" METTE A RISCHIO MOLTE NORME SULLA CASA

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA - le organizzazioni, cioè, che rappresentano il mondo immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali - guardano con crescente preoccupazione alla eventualità che in assenza dei previsti provvedimenti in materia fiscale ed assistenziale, scatti un forte inasprimento della fiscalità sugli immobili, a partire dal 2012, attraverso il taglio lineare ed indiscriminato di svariate possibilità di detrazione o deduzione relative alla casa. Considerano quindi indispensabile che si proceda al più presto all'individuazione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali.

Come noto, infatti, la "clausola di salvaguardia" contenuta nella manovra di luglio, come modificata dalla manovra di agosto, prevede la riduzione - del 5% a partire dal 2012 e del 20% a partire dal 2013 - di tutti i 483 regimi "agevolativi" previsti dalla tabella allegata alla manovra di luglio, a meno che entro il 30 settembre 2012 non siano adottati "provvedimenti legislativi in materia fiscale ed assistenziale aventi ad oggetto il riordino della spesa in materia 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".

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA e UNIONCASA sollecitano quindi il Governo a mettere in atto le misure necessarie ad evitare l'applicazione per il 2012 del taglio lineare del 5% di tutte le 483 voci inserite nella manovra di luglio. In particolare, se l'individuazione e la successiva eliminazione o riduzione delle "sovrapposizioni" di cui sopra saranno sollecitate, sarà possibile, visti i risultati complessivi ai quali tale azione porterebbe, verificare già prima del 2012 quanto sia necessario incidere con la ben più complessa azione di riordino della spesa in materia sociale, e così assicurare in tempi brevi la non applicazione per il 2012 del taglio lineare del 5%.

Le organizzazioni del mondo immobiliare sottolineano altresì come nell'elenco allegato alla manovra di luglio avrebbero dovuto essere comprese - ai sensi dell'art. 40, comma 1, lettera a), della legge 196/2009 - le sole disposizioni "recanti esenzioni o riduzioni del prelievo obbligatorio, con l'indicazione della natura delle agevolazioni, dei soggetti e delle categorie dei beneficiari e degli obiettivi perseguiti". Ciononostante, nell'elenco allegato al provvedimento di luglio figurano una serie di disposizioni che non costituiscono affatto regimi agevolativi. A titolo esemplificativo, e limitandosi al solo settore immobiliare, nell'elenco è presente - oltre all'esenzione Irpef per l'abitazione principale - la norma sull'abbattimento del 15% del canone di locazione ai fini Irpef, che è una deduzione forfettaria delle spese. Misura che - qualora non si intervenga in tempo utile - subirà il taglio del 5 e del 20% insieme, fra l'altro, con le detrazioni del 36 e del 55% per le ristrutturazioni edilizie e per il risparmio energetico nonché con la deduzione del 30% per i contratti di locazione agevolati a canone calmierato.

### IMPORTANTE - SIAMO ALLE SOLITE...

#### Federalismo, in arrivo una nuova tassa (per i servizi indivisibili)

Il Consiglio dei ministri ha approvato uno schema di decreto legislativo correttivo del d.lgs. n. 25/11 in tema di federalismo fiscale municipale.

Al momento di chiudere il presente numero del notiziario, non è ancora disponibile il testo ufficiale del provvedimento. Tuttavia, suscitano molte perplessità le anticipazioni relative alla prevista istituzione di un nuovo tributo - a carico di tutti i residenti - a fronte di servizi indivisibili (e non, invece, di ben individuati servizi), oltretutto fondato su una base imponibile costituita dal valore catastale dell'immobile (che con i servizi non ha alcuna attinenza). Servizi "indivisibili" sono, ad esempio, la sicurezza, l'illuminazione, la polizia locale e così via (servizi tutti per ottenere i quali si sono finora pagate le imposte comunali in genere, e non una speciale nuova imposta!).

Del provvedimento in questione - che dovrà essere presentato alle Camere per l'ottenimento dei pareri delle competenti Commissioni (oltre che alla Conferenza unificata, per la prevista "intesa"), prima di essere approvato definitivamente dal Governo - riferiremo sui prossimi numeri di *Confedilizia notizie*, anche in relazione alla fissazione della relativa aliquota (si parla di un'aliquota massima del 2 per mille) e all'ipotizzata, contestuale riduzione (un punto) di quella stabilita per l'Imu.

#### Per Reguzzoni (Lega) la patrimoniale sarebbe un disastro

"Sono assolutamente contrario alla patrimoniale". Così il capogruppo della Lega Nord alla Camera, on. Marco Reguzzoni, ha dichiarato a *Otto e Mezzo*. Lo ha riportato l'*Ansa* (18.10.11, ore 21.36).

"Se mettiamo la patrimoniale viene fuori un disastro - ha aggiunto l'on. Reguzzoni - perché quasi tutti i grandi patrimoni del nostro Paese consistono essenzialmente nella prima casa, che è un bene primario. Andiamo a stanare chi ha le società all'estero, chi paga il lavoro in nero o chi percepisce le pensioni di invalidità false".



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## La malattia nel lavoro domestico

Per il settore domestico, a differenza di quanto avviene in quasi tutti gli altri comparti occupazionali, l'Inps non provvede alla retribuzione dei lavoratori durante i periodi di malattia. Onere che invece compete ai datori di lavoro, nella misura di 8, 10 o 15 giorni di malattia retribuiti per anno solare, a seconda che l'anzianità di servizio del lavoratore domestico sia inferiore a 6 mesi, vada da 6 mesi a 2 anni o sia superiore a 2 anni (art. 26 del Ccnl).

I primi tre giorni di ogni periodo di assenza per indisposizione sono pagati al 50% (la c.d. "carenza"), mentre dal quarto giorno e sino agli accennati limiti annuali di 8, di 10 e di 15 giorni di malattia connessi alle tre distinte fasce di anzianità di servizio, la retribuzione deve corrispondere al 100%.

Gli eventuali giorni di malattia eccedenti quelli di cui ai limiti sopracitati non sono retribuiti, né gravati da contributi previdenziali; permangono comunque l'obbligo per il datore di lavoro, in base alle menzionate tre fasce di anzianità, della conservazione del posto di lavoro, rispettivamente per ulteriori 10, 45 o 180 giorni di assenza per anno del lavoratore per malattia certificata.

Tali periodi sono calcolati intendendo per anno solare i 365 giorni decorrenti dall'evento.

## Colf pagate con i voucher, interrogazione parlamentare

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd hanno investito il Ministro del lavoro del problema del pagamento delle collaboratrici domestiche mediante voucher, con un'interrogazione parlamentare a prima firma Farina Coscioni.

Nell'atto di sindacato ispettivo - nel quale si fa anche riferimento a dichiarazioni rilasciate dal Segretario generale dell'Assindatcolf, Teresa Benvenuto, al quotidiano *La Stampa* - si chiede di sapere se sia possibile usare il sistema dei voucher per retribuire le colf e quando in realtà l'uso si riveli un abuso nonché se il Ministro sia in grado di quantificare le dimensioni del fenomeno.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## No secco al "partito della patrimoniale"

Ancora una presa di posizione della Fiaip contro il "partito" che propone l'introduzione di un'imposta patrimoniale, considerata come "una misura depressiva, che sarebbe oltremodo punitiva per tutti i cittadini italiani che hanno fatto del risparmio e dell'investimento in immobili un motivo di tranquillità per le loro famiglie".

E' drastico il giudizio del Presidente Paolo Righi: "Siamo nettamente contrari all'introduzione della patrimoniale, annuale o una tantum, applicata al patrimonio netto delle persone fisiche, anche ad aliquote contenute, che danneggerebbe milioni di proprietari immobiliari, giovani, famiglie e lavoratori che hanno investito nella casa dei loro sogni, ed immobilizzato quindi i pochi soldi risparmiati in tutta una vita di sacrifici. Nuove tasse o surrogati simili sui patrimoni immobiliari e sui redditi degli italiani sono misure che deprimono il mercato".

"Non si possono punire i giovani e le famiglie italiane per far cassa", ha detto ancora Righi, che ha aggiunto: "Sembra che in questo Paese essere proprietari di immobili sia diventata una colpa. Ove la tassa patrimoniale fosse introdotta avremo l'ennesimo schiaffo per tutti quei cittadini che, dopo anni di duro lavoro, hanno investito sulle proprie abitazioni, senza peraltro averne un ritorno certo, in termini di redditività".

Fiaip ritiene che l'introduzione della patrimoniale si configurerebbe come una vera e propria "imposta espropriativa della proprietà, in quanto la tassazione non è legata al reddito dell'immobile".

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



UIPI

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

## Basta colpire i proprietari per ripianare i debiti sovrani

L'Uipi ha espresso, in una dichiarazione adottata dal Comitato esecutivo, la propria ferma contrarietà nei confronti delle proposte, avanzate da alcuni Governi nazionali, volte a prevedere l'introduzione di misure impositive nei confronti dei proprietari immobiliari.

Gli esecutivi europei devono, secondo l'Uipi, prendere in considerazione i seguenti punti prima di operare una qualsiasi decisione in merito:

- Dal punto di vista politico, è indispensabile che vi sia l'obbligo di tutti i cittadini a concorrere, secondo la propria capacità contributiva, al ripianamento del debito.
- Dal punto di vista fiscale, la proprietà immobiliare è stata sempre considerata, dai Governi e dalle Autorità tributarie, come un obiettivo facile e sicuro, un "bersaglio facile". Oggi, in un periodo di crisi, essi devono comprendere che non è più così, la proprietà di beni immobili non produce plusvalore e, nella maggior parte dei casi, produce un reddito ridotto o nullo.
- Dal punto di vista sociale, i proprietari immobiliari e la proprietà diffusa non devono essere vittime di una tassazione eccessiva, collegata solo al possesso degli immobili e non, invece, al reddito prodotto che, nei Paesi in situazione di crisi, è drammaticamente diminuito.
- Dal punto di vista finanziario, una tassazione insostenibile sulla proprietà e sugli sviluppatori immobiliari condurrà, inevitabilmente, ad una ridotta attività edilizia ed economica e quindi ad ancora maggiore recessione.
- Infine, dal punto di vista dei diritti dell'uomo, l'imposizione di una pesante tassazione sulla proprietà di beni immobili, tale da non poter essere sostenuta dai proprietari stessi, condurrà praticamente alla confisca della proprietà medesima e, di conseguenza, ad una grave violazione del diritto di proprietà, che è riconosciuto sia a livello nazionale sia internazionale e deve essere rispettato in ogni Paese come un vitale diritto dell'uomo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Pillole sul canone Rai

Marito e moglie

Il canone ordinario di abbonamento televisivo alla Rai (quello cioè ad uso familiare) è dovuto per la detenzione di apparecchi atti o adattabili alla ricezione delle trasmissioni televisive. Ogni abbonamento copre tutti gli appartenenti allo stesso nucleo familiare anagraficamente inteso (stesso stato di famiglia). Ne consegue che la moglie, residente e presente nello stato di famiglia del marito, intestatario dell'abbonamento per la casa di abitazione, non deve pagare un secondo abbonamento per il televisore che la stessa possiede nella seconda casa di sua esclusiva proprietà.

Casa ammobbiliata

Il conduttore, che vive in una casa ammobbiliata con un televisore non di sua proprietà, deve comunque pagare il canone di abbonamento Rai in quanto egli è il detentore dell'apparecchio.



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Il 25 novembre convegno sul condominio

Venerdì 25 novembre si terrà - nell'ambito di *Restructura 2011* (cfr. *Cn* sett. 2011) - un convegno organizzato da Agiai e dedicato alle tematiche più attuali relative alla vita condominiale.

Per maggiori informazioni: [www.agiai.it](http://www.agiai.it).



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

## Visibilità internazionale agli associati

L'Anbba – sempre alla ricerca di nuovi modi convenienti ed efficaci per aiutare gli associati a promuovere la propria struttura – nel periodo estivo ha facilitato (con sconti ed agevolazioni) l'iscrizione dei propri iscritti a BedandBreakfast.com, il più importante sito internazionale dedicato ai Bed and Breakfast, seguito soprattutto negli Usa. I soci dell'Anbba hanno così potuto far conoscere a cittadini stranieri il proprio B&B.

Dato il successo dell'iniziativa la convenzione è stata prorogata fino al 31.12.'11.

Ogni utile informazione in merito, può essere reperita sul sito dell'Associazione all'indirizzo [www.anbba.it](http://www.anbba.it) oppure richiesta al numero di telefono 0831.848575.



**COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)**

## Edilizia residenziale pubblica e provvedimento di decadenza dall'assegnazione

Il provvedimento che dichiara la decadenza dall'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica per mancata occupazione dello stesso “deve essere espressivo di un corretto temperamento dei delicati interessi in gioco e deve fondarsi su un'adeguata istruttoria ed una congrua motivazione, da cui risultino gli elementi valutati dall'Amministrazione e l'iter logico da essa seguito per pervenire alla determinazione assunta”.

Lo ha precisato il Tar del Lazio con sentenza n. 5976 del 9.5.'11.



**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Sì ai permessi al padre con moglie casalinga

L'art. 40 del d.lgs. n. 151/'11 – che prevede che il padre lavoratore dipendente possa fruire di riposi giornalieri, durante il primo anno di vita del figlio, nel caso in cui la madre non sia lavoratrice dipendente – si applica “anche nell'ipotesi in cui la madre svolga lavoro casalingo”.

Lo ha affermato l'Inpdap, con la nota operativa n. 25/2001, adeguandosi a quanto stabilito dal Consiglio di Stato (cfr. Cn dic. '08) e successivamente recepito dal Ministero del lavoro (cfr. Cn giug. '09) e dall'Inps (cfr. Cn nov. '09).



**Associazione Dimore Storiche Italiane**

**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Al Presidente Adsi il Lubec 2011

Il Presidente dell'Adsi, Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, è stato insignito del Premio Lubec (Lucca beni culturali), per l'attività di difesa del patrimonio storico-artistico svolta dall'Adsi sin dalla sua fondazione.

Nel ringraziare per il prestigioso riconoscimento, il Presidente ha affermato che “è un dovere conservare e tutelare i beni culturali”.

## Proprietari, aprirsi all'esterno

Si è svolta al castello di Rivalta (Piacenza) l'Assemblea dei soci AD- SI dell'Emilia Romagna, alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale.

Come preannunciato a suo tempo su queste colonne, il conte Orazio Zanardi Landi (della famiglia proprietaria dello storico monumento) ha svolto – nell'ambito dei lavori assembleari, presenti numerosi soci – una relazione sull'attività di promozione turistica delle dimore storiche, in particolare soffermandosi sull'attività dell'Associazione dei castelli del Ducato, che interessa le province di Piacenza e Parma. Sottolineato che l'organismo in questione raggruppa 22 castelli (anche pubblici), tutti aperti alle visite, il relatore – premessa la necessità che i proprietari “si aprano all'esterno”, proprio per valorizzare la propria funzione – ha fornito preziose indicazioni operative, evidenziando che l'Associazione è abituale referente delle Amministrazioni pubbliche, anche in funzione della visibilità ottenuta con iniziative innovative (che, tra l'altro, ottengono l'interessamento della stampa, costituendo così un volano dell'attività turistica castellare).



**ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

## Giornata europea senza alcol

Ogni giorno più di 500 persone muoiono nell'Unione europea uccisi da patologie alcol-correlate, e tra queste si evidenziano le più diffuse forme di cancro. Da anni l'Organizzazione mondiale della sanità – rileva Assoutenti – individua nell'alcol una pericolosissima sostanza che distrugge la vita umana e nell'ottobre 2010 ha inserito le bevande alcoliche tra le sostanze certamente cancerogene insieme all'amianto, al fumo e al benzene.

Proprio per puntare maggiormente l'attenzione su questo problema, Assoutenti ha proclamato per il 14 novembre la prima Giornata europea senza alcol.

Per informazioni: [www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it).



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
SOCIETÀ IMMOBILIARI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Incontro sul “decreto sviluppo”

In un incontro organizzato in collaborazione con il Consiglio notarile di Milano, Aspesi ha approfondito i contenuti del “decreto sviluppo” della scorsa primavera (decreto-legge n. 70/'11, come convertito), che ha introdotto novità legislative anche per il comparto delle costruzioni.

Nel suo saluto, il Presidente Federico Filippo Oriana ha sottolineato come, all'interno dell'attuale panorama di provvedimenti emanati dal Governo, quello dello scorso maggio assuma una valenza particolare in quanto tocca alcuni aspetti della attività dei soci Aspesi, come i profili urbanistici, andando a rimodulare gli strumenti autorizzativi dell'attività edilizia. Tra le novità entrate in vigore, infatti, oltre al Piano casa o Piano città, anche la scia semplificata, il permesso di costruire per silenzio-assenso e la tolleranza nei confronti delle violazioni edilizie di modesta portata.



**LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Sempre attuale il Rendiconto tipo

“Condominio, è tempo di bilancio”. Questo il titolo del dossier dedicato dalla rivista Viversani&belli all'importante scadenza.

Il dossier si sofferma fra l'altro sul “Rendiconto tipo per gli amministratori condominiali”, che Gesticond ha predisposto insieme con Agiai, Coram e Confedilizia. Un rendiconto di moderna concezione che tiene conto sia delle indicazioni della giurisprudenza sia delle esigenze emerse alla luce della prassi condominiale e dell'esperienza acquisita dagli amministratori nell'esercizio della loro attività.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONEDILIZIA)

### Patrimoniale Confindustria, una proposta di parte

L'ultimo numero del mensile della Federazione, "Nuova Proprietà Fondiaria", pubblica un articolo di fondo del Presidente federale Ugo Dozzio Cagnoni dal titolo "Anche Confindustria per la patrimoniale - Una proposta di parte". L'articolo così efficacemente si conclude: "Come al solito, quando si parla di tasse, Confindustria cerca di sgravare le proprie e gravare le altrui. Deve rendersi conto che oltre alle imprese e ai loro dipendenti, esistono anche i risparmiatori, i commercianti, i proprietari di immobili e i consumatori, che non possono essere i soli salvatori della patria con gli aumenti dell'IVA e la tassa sui patrimoni, soprattutto quando l'attuale gettito dell'imposta sul reddito delle società è più o meno un ottavo di quello Irpef. Qualche esame di coscienza in casa propria, prima di fare prediche, è assolutamente opportuno".

Sullo stesso argomento, la stessa pubblicazione ospita anche un articolo del Presidente confederale dal titolo "L'illusoria «via breve» della patrimoniale".



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONEDILIZIA

### Nuova multiproprietà

La rivista "i Contratti" (n. 10/11) pubblica un approfondito studio di Giuseppe Trapani dal titolo "La nuova multiproprietà nel cd. Codice del turismo". In merito cfr. Cn luglio e ottobre '11.



COSTITUITA DA CONEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Accordo certificati medici

L'ultimo numero del periodico "Notiziario della Cassa Portieri" riporta il testo dell'Accordo (cfr. Cn luglio '11) intervenuto tra Confindustria e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil (quali parti firmatarie del Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati) sulla trasmissione telematica dei certificati medici.

#### ULTIMISSIMA

### Giudice di pace e cause riguardanti beni immobili

Con la sentenza n. 21582/11 (decisa il 21.6.'11 e depositata il 19.10.'11) le Sezioni unite della Cassazione hanno stabilito la competenza del Giudice di pace (nell'ambito della sua competenza per valore) "in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, *ictu oculi*, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato".

Nella fattispecie esaminata dalla citata sentenza (in via di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'Archivio delle locazioni e del condominio) un condominio aveva citato in giudizio l'impresa costruttrice per il risarcimento dei danni richiesti ex art. 1669 cod. civ. in relazione a difetti di costruzione del fabbricato e quantificati in euro 1.820.

#### BELL'ITALIA

##### Gli sprechi della P.A./16

43,2. E' "il costo annuale in milioni di euro per le casse dello Stato per finanziare la navigazione sul Po (idrovia padano-veneta)." Ammonta, invece, a 12,3 milioni la somma messa a bilancio, ogni anno, dallo Stato "per la rottamazione delle vecchie navi cisterna".  
(il Giornale 12.7.'11)

##### Gli sprechi della P.A./17

"Facoltà-fantasia nelle università statali: «Scienza e cultura alpina» e «Lingua sarda»". Non mancano, comunque, anche cattedre in "Igiene e benessere del cane e del gatto", e "Sociologia del turismo".

(il Giornale 21.7.'11)

##### Gli sprechi della P.A./18

"8mila euro al mese per quindici mensilità". E' quanto guadagna, di media, un commesso della Camera. 15mila euro è, invece, lo stipendio netto mensile di un deputato.

(Liberò 6.7.'11)

##### "Sprechi di Provincia"/1

"Sedi a Roma, doppi capoluoghi, studi sui pipistrelli, lampadari di Murano... gli enti territoriali intermedi resistono a ogni tentativo di abolizione e spendono 13 miliardi. Con eccessi e bizzarrie."

(Panorama 20.7.'11)

##### "Sprechi di Provincia"/2

50 milioni. E' "il costo per l'istituzione di una nuova Provincia"

(Panorama 20.7.'11)

##### "Sprechi di Provincia"/3

"La Provincia di Rieti, nel Lazio, è la meno popolata, poco più di 159 mila abitanti, ma in proporzione è quella che spende di più in consulenze esterne: 827.481 euro, contro i 215.258 di Viterbo, che pure ha il doppio di abitanti, e i 378.638 euro di Frosinone (quasi 500mila abitanti)."

(Panorama 20.7.'11)

##### "Sprechi di Provincia"/4

"La Provincia di Bergamo, insieme all'Arciconfraternita dei Santi Bartolomeo e Alessandro della nobile nazione dei Bergamaschi, ha dato vita a Spazio Bergamo, un ufficio di rappresentanza a Roma, accanto a Palazzo Chigi, che costa ai cittadini 75.500 euro all'anno."

(Panorama 20.7.'11)

##### "Sprechi di Provincia"/5

Nel progetto di riqualificazione della costa a nord di Bari, la Provincia ha finanziato la costruzione di una meridiana a Torre Gavetone, nel Comune di Molfetta, con una gara da 5.500 euro. Peccato che sbagli sistematicamente l'orario perché è stata sistemata con 15 gradi di errore rispetto al nord.

(Panorama 20.7.'11)

##### "Notti Magiche infinite: 55 milioni per Italia '90"

"Nel bilancio di Palazzo Chigi ancora fondi stanziati per pagare i mutui dei Mondiali organizzati 21 anni fa".

(il Giornale 20.7.'11)

##### "E alla pornstar 5mila euro al mese"

"A novembre, quando compirà 60 anni, Ilona Staller riceverà la pensione da ex deputata: 5 mila euro lordi al mese".

(Panorama 6.7.'11)

##### "Onorevoli d'oro"

1.477 sono i vitalizi erogati a ex deputati; 852 quelli diretti a ex senatori. L'importo medio va dai 3.000 ai 5.400 euro netti al mese per 12 mesi.

(Panorama 6.7.'11)

##### "Altri due carrozzoni per sfamare la casta"

"Nuove poltrone in vista: votate all'unanimità, arrivano le Authority per l'infanzia e per i diritti umani. Sono inutili, ma costano: oltre tre milioni".

(Liberò 24.7.'11)

##### I costi degli ex politici/1

"Nel Lazio gli ex consiglieri regionali che ricevono il vitalizio sono 180. A cui vanno aggiunti 40 parenti titolari di reversibilità. Costano alla Regione 16 milioni e 200mila euro all'anno, cioè la bellezza di un milione e 550mila euro al mese".

(Il Tempo 5.7.'11)

##### I costi degli ex politici/2

"Deputati, vitalizi da record. Il triplo dei colleghi europei".

(La Stampa 23.6.'11)

**SEGNALIAMO**



Volume che unisce il rigore scientifico alla praticità. Dovuto a Roberto Cecchi, Segretario generale del Ministero per i beni e le Attività culturali, e a Paolo Gasparoli, insegnante di Tecnologia dell'architettura al Politecnico di Milano, sviluppa in modo completo il tema di cui al titolo. Particolarmente apprezzati i capitoli sulle attività ispettive nel processo di prevenzione (controllo visivo, controllo empirico, valutazione di gravità dei fenomeni e di urgenza nell'intervento). Reca, anche, la normativa di riferimento ed un accurato glossario.

**Per incontrare Obama bastano 25 mila euro**

Costo di partecipazione a un evento in cui è possibile incontrare Obama: 25 mila euro circa. Lo ha affermato il New York Times stilando la classifica delle occasioni giuste dove si può stringere la mano al Presidente americano. Esempio: serate a casa dei *donors*, i grandi finanziatori della politica (Venanzio Ciampa, Vanity Fair 12/10).

**NEOGOVERNATORE**

**Abbattimento automatico della fiscalità**

L'Ansa (lancio del 21.10.'11, h. 20,15) ha ricostruito un intervento svolto il 20 settembre scorso ad una tavola rotonda dal neo Governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco. Fra l'altro, Visco propose di intensificare il contrasto dell'evasione fiscale e – sempre secondo l'Ansa – di destinare, con un legame pressoché automatico, i proventi della lotta agli evasori all'abbattimento della pressione fiscale, giudicato non più rimandabile.

**CONFEDILIZIA: DAL 15 OTTOBRE SCORSO, ACCENSIONE RISCALDAMENTI**

*Sul sito della Confedilizia tutte le informazioni*

Da sabato 15 ottobre hanno potuto iniziare ad accendere i riscaldamenti gli abitanti di Alessandria, Aosta, Arezzo, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Enna, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Monza, Novara, Padova, Parma, Pavia, Perugia, Piacenza, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vicenza e, in generale, di tutti i Comuni situati nelle zone climatiche contraddistinte dalla lettera "E". I Comuni siti nelle zone climatiche "F" (quali – per esempio – Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio), invece, non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti), mentre tutti gli altri Municipi, per attivare i riscaldamenti, dovranno seguire le date indicate nella tabella riportata in calce.

Confedilizia ricorda infatti che le accensioni delle caldaie sono scadenzate – ai sensi del D.P.R. n. 412 del 1995 – in differenti periodi a seconda della zona climatica in cui i singoli Comuni sono inseriti, mentre i Comuni non presenti in alcuna delle zone in questione sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. In particolare, la legge ha distinto sei diverse zone (A, B, C, D, E, F) ed ha imposto per ogni zona precisi criteri relativi al periodo di accensione degli impianti e all'orario giornaliero massimo di accensione degli stessi. I Sindaci dei Comuni possono tuttavia ampliare, a fronte di comprovate esigenze, i periodi annuali di esercizio e la durata giornaliera di accensione dei riscaldamenti, dandone immediata notizia alla popolazione. Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita a pieno regime. E' prevista la sanzione amministrativa da un minimo di 500 euro ad un massimo di 3.000.

Per conoscere la zona climatica di appartenenza del proprio Comune e per avere ogni utile informazione in merito si può consultare il sito della Confedilizia, all'indirizzo [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

Zona climatica	Periodo di accensione	Orario consentito*
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

\* Le eccezioni sono elencate nel sito della Confedilizia.

**Capitalismo e uguaglianza**

Il capitalismo produce un minor grado di ineguaglianza rispetto a tutti gli altri sistemi di organizzazione della società e il suo sviluppo ha enormemente diminuito l'ineguaglianza.

Milton Friedman

**CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ**

**Riscaldamento e portierato**

Il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisacat-Cisl/Uilucis-Uil prevede espressamente che al portiere (con o senza alloggio e con o senza pulizie) possano essere affidate, come ulteriori mansioni aggiuntive, anche quelle relative alla conduzione dell'impianto "di riscaldamento a gasolio e/o condizionamento a gas, o dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda". Il Contratto specifica che la condizione necessaria per l'affidamento di dette ulteriori mansioni è il possesso da parte del lavoratore del relativo certificato di abilitazione.

Tali mansioni non possono essere assegnate ai portieri part-time, ad eccezione dei "lavoratori a tempo parziale verticale con orario giornaliero completo e con prestazioni continuative da svolgersi in un determinato periodo dell'anno".

A seguito dell'affidamento delle mansioni in questione, al portiere vengono corrisposte le indennità stabilite nel Ccnl (si veda tabella in calce) con le seguenti specifiche: le indennità sono dovute limitatamente al periodo di accensione degli impianti; se vi sono due caldaie, installate nello stesso locale, ed entrambe sono funzionanti, la relativa indennità è aumentata del 50%; nel caso di esistenza di una o più caldaie, anche se in locali diversi, per la sola produzione di acqua calda, quando non sia in funzione la caldaia per il riscaldamento, l'indennità per la conduzione delle medesime è di 15,16 euro.

Nel Ccnl di riferimento, infine, per la figura professionale del portiere con alloggio, viene precisato che non sono considerate come lavoro straordinario le ore per la conduzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento e di erogazione dell'acqua.

Indennità	Valore al 31.12.'10
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio	28,50 euro
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gas con o senza orologio	16,33 euro

## In vigore il nuovo Regolamento sulla prevenzione incendi

E' in vigore il "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-*quater*, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122", approvato con d.p.r. 1.8.'11, n. 151 e ora pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Per quanto di maggiore interesse della proprietà edilizia, si segnala che sono state riviste alcune fattispecie soggette ai controlli di prevenzione incendi, che di seguito si riportano con il riferimento al numero dell'elenco di cui all'allegato 1 al d.p.r. n. 151/11.

- Edifici destinati ad uso civile, con "altezza antincendio" superiore a 24 metri (77)
- Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva superiore a 200 metri quadri (75)
- Edifici e/o complessi edilizi a uso terziario e/o industriale caratterizzati da promiscuità strutturale e/o dei sistemi delle vie di esodo e/o impiantistica con presenza di persone superiore a 500 unità, ovvero di superficie complessiva superiore a 5000 metri quadri, indipendentemente dal numero di attività costituenti e dalla relativa diversa titolarità (73)
- Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW (74)

Non risulta più prevista la voce "Vani di ascensori e montacarichi" perché considerata parte integrante degli edifici serviti.

Il provvedimento riguarda gli oneri amministrativi delle attività che devono essere periodicamente sottoposte a controlli sugli adempimenti riguardanti la prevenzione incendi.

Particolarmente rilevante è il raccordo con la disciplina dello Sportello unico per le attività produttive (Suap), al fine di assicurare certezza e uniformità all'attuazione delle disposizioni con i più recenti strumenti amministrativi, come la segnalazione certificata di inizio attività (Scia), che permette di avviare l'attività senza attendere l'esito di sopralluoghi di verifica.

Il Regolamento distingue le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi in tre categorie (A, B e C), assoggettate a una disciplina differenziata in relazione al rischio connesso all'attività, alla presenza di specifiche regole tecniche e alle esigenze di tutela della pubblica incolumità.

In estrema sintesi, la disciplina dettata dal nuovo Regolamento prevede che:

- per le attività che non provocano rischi significativi (inserite nelle categorie A e B dell'allegato) assume una valenza conclusiva il rilascio della ricevuta a seguito della presentazione della Scia;
- per le attività con rischio medio (categoria B) rimane il parere di conformità ma, come per quelle poco pericolose, i controlli saranno anche a campione;
- per le attività più complesse e rischiose (categoria C), oltre al parere di conformità, ri-

mangono verifiche, controlli e sopralluoghi obbligatori.

Con riferimento, in particolare, alla fattispecie relativa agli edifici ad uso civile, nella quale rientrano - naturalmente - anche gli immobili in condominio, si segnala che è prevista: la categoria A, per gli edifici di altezza fino a 32 metri; la categoria B in caso di altezza tra 32 e 54 metri; categoria C, in caso di altezza oltre 54 metri.

Il testo del nuovo Regolamento è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate.

## Violazioni al Codice de

Termini dimezzati per l'opposizione lirio è l'art. 7, d.lgs. n. 150 dell'1.9.'11, cazione dei riti civili (cfr. *Cn ott.* '11), azione debba essere ora proposta al G dalla data di contestazione della violaz

Tra le novità sul tema si segnalano a infatti, che il Giudice di pace, quando accessorie o la decurtazione dei punti l'importo della sanzione dovrà essere stabilito dalla legge per la violazione a Giudice di pace, di decidere questo tip

## Beni culturali mobili, quando ricorre l'obbligo di denuncia

L'art. 59 del d.lgs. n. 42/04, così come modificato dal "decreto sviluppo", impone, adesso, di denunciare alla Soprintendenza il trasferimento della detenzione dei beni culturali solo quando questi beni siano mobili (cfr. *Cn lug.*'11).

Al riguardo, occorre precisare che tale obbligo di denuncia deve ritenersi riguardare esclusivamente quei beni per i quali sia stata notificata "al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo" la "dichiarazione di interesse culturale" (fermo restando che già la "comunicazione" ai medesimi soggetti dell'avvio del relativo procedimento fa scattare, "in via cautelare", temporanee misure di tutela tra cui anche quella qua in discorso).

Il predetto art. 59, infatti, si applica ai "beni culturali" e l'art. 10, c. 5, d.lgs. n. 42/04, considera tali solo quelli (aventi determinate caratteristiche) per cui "sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale". Il che porta appunto alla conclusione che, se tale dichiarazione non interviene, l'obbligo di denuncia non si applica. E ciò, nonostante il bene oggetto di trasferimento possa presentare, ad esempio, un rilevante "interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico", oppure rivestire, in ipotesi, "un interesse particolarmente importante" a causa del suo riferimento, con la "storia politica" o "militare". In altre parole, anche quando il bene in questione abbia quelle caratteristiche che il citato art. 10 prescrive ai fini della dichiarazione di culturalità.

Le considerazioni che precedono valgono - è bene puntualizzarlo - solo per le cose appartenenti ai privati (fatta eccezione per le persone giuridiche private senza fine di lucro, per le quali la legge prevede che si applichi la stessa disciplina stabilita per i soggetti pubblici). Inoltre, vanno integrate con la precisazione che, per determinate cose mobili - che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquant'anni (si tratta, per quanto qua di interesse, di quei beni - già citati - che presentano "interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico"), le misure di tutela previste del d.lgs. n. 42/04 (ivi comprese, quindi, le disposizioni in tema di dichiarazione di interesse culturale e di denuncia) non trovano - per espressa previsione di legge - applicazione.

### Quanta burocrazia inutile

Sono solo un ragioniere di provincia ma sono sicuro che questo sistema non funziona: il 99,9% delle società per lavorare non ha bisogno della Pec (Posta elettronica certificata); il 90% degli imprenditori non sa cosa è una Pec e non ne ha bisogno; di quel 5% che ha la Pec perché ha dovuto crearla in fase di costituzione della società di capitali, il 99,9% non la guarda; la pubblica amministrazione usa la Pec quando vuole. L'obbligo di comunicare una Pec alla Camera di commercio entro il 29 novembre 2011 si sta trasformando in un boomerang. Siamo allo sfascio e non ce ne rendiamo conto, abbiamo problemi più impellenti e ci preoccupiamo della digitalizzazione delle imprese mentre l'amministrazione pubblica funziona con le candele steariche. Le imprese hanno bisogno di lavorare, non di perdere tempo con la Pec.

Fabrizio Ceccarelli

da 24Ore, 29.10.'11

### La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## Esempi e idee per smantellare il paradigma

Roma. Né pietrificata dalle bocciature delle agenzie di rating, né appagata dai buoni fondamentali dell'economia italiana. Per superare le turbolenze di queste settimane, la classe dirigente del nostro paese deve innanzitutto cambiare atteggiamento. Ne è convinto Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, che in un colloquio con il Foglio prova a sfatare il "paradigma declinista" con evidenze molto concrete.

Come l'"anomalia" Veneto: "E' una delle poche regioni in cui il piano casa approvato dal governo nel 2009 ha funzionato egregiamente. E allo stesso tempo è la prova che l'economia si riprende se lasciamo spazio alle energie vitali del paese". Secondo il presidente di Confedilizia, infatti, "il Veneto è la regione che ha applicato in modo più liberale il piano casa. E il risultato sono oltre 25 mila progetti approvati in nemmeno due anni, dal luglio 2009, per un fatturato attorno a 1,5 miliardi di euro". Si tratta di molto denaro, "mobilitato" per ampliare edifici, ristrutturare abitazioni, migliorare le prestazioni energetiche di case e capannoni o installare impianti fotovoltaici. Tutte operazioni - ragionate nell'esecutivo alcuni ministri oggi

al lavoro sul decreto Sviluppo - di cui beneficano soprattutto forza lavoro e industrie nazionali. In Veneto è andata meglio che altrove - con interventi tre volte più numerosi rispetto alla seconda regione, la Sardegna - grazie ai minori vincoli imposti ai cittadini: l'ampliamento, come anche la demolizione e la ricostruzione, sono possibili per edifici di ogni destinazione d'uso e volume, inclusi quelli in fase di realizzazione; è consentito l'ingrandimento di attrezzature all'aperto (esempio: impianti sportivi e ricreativi); e la nuova legge approvata nel 2011 consente ampliamenti ancora più significativi per chi migliora la prestazione energetica dell'edificio, oltre ad aprire a interventi pure nei centri storici. "Proprietari di case e condomini sono i protagonisti di questo 'stimolo all'economia' che viene dal basso - commenta Sforza Fogliani - Il problema è che alcune regioni, magari per motivazioni di pura appartenenza partitica, non hanno sfruttato la possibilità offerta dall'esecutivo".

Nel governo c'è chi prende nota di quanto avvenuto in Veneto. E ora il ministro della Pubblica Amministrazione, Renato Brunetta, sta studiando con interes-

## Nella strada, termini per i ricorsi ridotti della metà

...e al verbale di accertamento di violazione del Codice della strada. A stabilire che ha ricondotto questo genere di controversie, in un'ottica di semplificazione all'ambito del rito del lavoro, prevedendo così che l'impugnazione in giudizio di pace, a pena di inammissibilità, entro 30 - e non più 60 - giorni di presentazione o, se del caso, dalla data di notificazione del verbale.

...e anche maggiori paletti per l'attività dei magistrati onorari: viene disposto, e rigetta l'opposizione, non possa "escludere l'applicazione delle sanzioni dalla patente di guida". Sempre nel caso di rigetto dell'opposizione, poi, è determinato "in una misura compresa tra il minimo e il massimo edittale accertata". Viene espressamente esclusa, infine, la possibilità, da parte del giudice, di controversie secondo equità.

## Locazione ad uso abitativo di un immobile arredato

Alla locazione ad uso abitativo di un immobile arredato si applica la legge n. 431/98?

La risposta è affermativa. Ai sensi dell'art. 1, c. 2, della legge in questione, infatti, l'immobile arredato non rientra nell'elenco delle fattispecie escluse dall'applicazione della disciplina speciale sulle locazioni abitative. Ciò significa che se, ad esempio, tale immobile non viene locato "esclusivamente per finalità turistiche", ovvero non è incluso in una delle "categorie catastali A/1, A/8 e A/9" - ipotesi, tutte queste, annoverate, al contrario, nel suddetto elenco - la semplice circostanza che sia, comunque, ammobiliato non ha alcun rilievo per i fini di cui trattasi.

## Per impugnare la rendita catastale anche l'Agenzia

L'atto di attribuzione della rendita catastale non notificato, unitamente all'avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta, può essere impugnato dal contribuente che deve peraltro proporre tale impugnazione non solo nei confronti dell'ufficio che ha emesso l'avviso di liquidazione, ma anche nei confronti dell'Agenzia del Territorio.

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18893/11).

## declinista che disorienta i nostri economisti

...se anche altre proposte che Confedilizia fa per tornare a crescere. Primo, la liberalizzazione dei contratti di locazione a fini non abitativi. Secondo: "Con qualche accorgimento fiscale - spiega Sforza Fogliani - differenziando in modo rilevante oneri e contributi di costruzione, potremmo inoltre rendere conveniente la ristrutturazione di immobili spesso inutilizzati, raggiungendo il duplice scopo di avviare lavori diffusi e risparmiare sul consumo di suolo". Il presidente di Confedilizia suggerisce di sperimentare la "gestione diretta dei servizi da parte dei cittadini: affidiamo la manutenzione e la cura dei nostri edifici a comitati di cittadini in cambio di sgravi fiscali, come negli Stati Uniti".

Sforza Fogliani ha più fiducia negli individui che nelle associazioni di categoria: "Alcune di queste - osserva - ormai fanno business a danno dei propri associati, si felicitano di creare ostacoli che poi saranno chiamate a risolvere dietro compenso". Ancora: "Nei Tar di tutt'Italia Confedilizia si è battuta contro l'obbligo di dotare ogni immobile del cosiddetto 'libretto casa', una sorta di carta d'identità dell'immobile, e finora abbiamo vinto. Ma c'è chi (professionisti soprattutto) insiste per intro-

...durio; in questo modo infatti hanno modo di lucrare grazie al 'buro-indotto', cioè tutto quel lavoro che è indotto dalla burocrazia. Di esempi ce ne sono altri, non solo nel mondo dell'edilizia: "Si prenda quanto accade in Confindustria - dice Sforza Fogliani - Comprendo Sergio Marchionne che ne è uscito, e lo giustifico. Da sostenitore della contrattazione aziendale capisco che all'ad di Fiat non abbia fatto piacere vedere l'articolo 8 della manovra, che rafforzava i suoi accordi in fabbrica, non certo appoggiato in pubblico, per usare un eufemismo, dal presidente degli industriali affiancata dai leader sindacali. L'associato confindustriale Marchionne non è stato sicuramente aiutato".

Governo e associazioni dovrebbero tirare le conseguenze di tutto ciò: "Che l'economia italiana abbia buoni fondamentali l'hanno detto tutti, e forse troppo a lungo - conclude il presidente di Confedilizia - Il punto è che questi 'buoni fondamentali', come l'elevato risparmio privato del paese, vanno liberati dalle catene di una burocrazia e di uno stato che, come dimostra la crisi europea, si sono oramai troppo appesantiti".

Marco Valerio Lo Prete

## Ma perchè solo per l'immobiliare gli industriali non chiedono liberalizzazioni?

di

Corrado Sforza Fogliani\*

La patrimoniale l'hanno chiesta per gli altri, per le persone fisiche (le aziende industriali sono pressochè tutte società). Ma anche per le liberalizzazioni, siamo alle solite: vanno bene nelle professioni, ma non nel loro settore.

Come Confedilizia abbiamo tempo fa chiesto a Confindustria di darci una mano a tirar fuori dalle secche (corporative e vincolistiche) della legge dell'equo canone, le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (dove molti industriali sono inquilini). Non abbiamo avuto, però, alcun ascolto. E poi, ci sono ben noti settori dell'immobiliare (questo è il paradosso, ma avranno i loro motivi...) che aderiscono a Confindustria!

L'idea di mettere al passo coi tempi una legge vecchia di quasi trent'anni, non è di oggi. Mario Monti lo scriveva già nel '98 sul *Corriere*, che il settore delle locazioni ad uso diverso aveva bisogno di una liberalizzazione accelerata. Ma quell'appello cadde nel vuoto, sepolto da potenti lobby chiuse al nuovo per mentalità, per preconcetto - e acritico - corporativismo (molto sfitto è creato oggi dall'obbligo di stipulare contratti di 12-15 anni, una vita...; contratti flessibili - di 4-5 anni, sperimentali, sotto il controllo delle contrapposte organizzazioni rappresentative - permetterebbero di compiere

esperienze da valutare dalle parti congiuntamente, anche a fine emergenza).

Ma c'è di più. Il settore è rimasto ingessato, con una rendita di posizione per gli inquilini con contratto in corso, che non ha paragoni. I giovani che vogliono intraprendere un'attività e non dispongono di un idoneo locale di proprietà, devono pagare una salata "buonentrata" a inquilini che continuano per anni a simulare lo svolgimento di un'attività purchessia, fino a ottenere quella (immancabile) gratifica. Il tutto, sotto gli occhi (e basta) dei proprietari: che vedono passare gli inquilini nei locali di loro proprietà come in un film, esclusi dal poter intervenire in un modo qualsiasi (dovrebbero corrispondere "buonuscita" che gli mangerebbero gli interi canoni corrisposti dagli inquilini nella vigenza dei contratti). E per le farmacie, è peggio ancora: anche con una sentenza di sfratto in mano, i proprietari non possono fare nulla; per una legge addirittura di più di 50 anni fa, devono infatti procurarsi l'autorizzazione dell'Asl o del Comune (e in qualche caso non sono bastati 6 anni) solo per mandare l'ufficiale giudiziario a bussare alla saracinesca del farmacista inquilino. Sempre tempo fa, il governo è intervenuto con alcuni provvedimenti, e il presidente dell'Antitrust Catricalà non ha mancato di compiacersene, rilevando - anche - che l'azione liberalizzatrice deve interessare tutti i settori. Sarà allora bene ricordare che il centrosinistra, nel '98, ha portato uno spiraglio di libertà nelle locazioni abitative (dove, semmai, possono esservi esigenze sociali da tutelare), ma si è ben guardato dal toccare, anche in qualsiasi minimo modo, la legge sull'uso diverso vigente dal '78 (un settore dove si fronteggiano interessi economici - della proprietà e dell'inquilino - di pari dignità, fino a prova contraria). Quanto al centrodestra, non è neanche il caso di parlarne: davanti al problema s'è finora voltato dall'altra parte, solo impegnandosi nel prorogare gli sfratti abitativi per ben 11 volte.

Difficile dire come le cose, ora, si metteranno. Certo che stona sentir parlare di Confindustria liberalizzatrice, e di qualcuno dell'immobiliare che in essa ha fiducia. Liberalizzatrice, la Confindustria lo sarà anche. Ma solo quando le liberalizzazioni non la riguardano (o non riguardano, perlomeno, gli industriali-inquilini).

\* presidente Confedilizia

## MANOVRE

### I tagli ai Comuni

Spezza una lancia a favore del governo per affermare che i tagli ai Comuni previsti nelle finanziarie sono giustificati e sacrosanti. I sindaci piangono miseria per abitudine, senza rendersi conto di rappresentare in miniatura lo scempio che vediamo perpetrare a Roma dai loro fratelli maggiori. Tutti i giorni assessori, sindaci e amministratori comunali arraffoni, truffatori vengono indagati e inquisiti e già capiamo dove finisce la metà dei nostri soldi: l'altra metà viene spesa in opere totalmente inventate, costosissime e superflue, anche se mascherate da interventi urbani di ordine e sicurezza.

Stefano Ferrari  
st.ferrari@hotmail.it

## GIURISPRUDENZA CASA

**Attività vietata in condominio, intervento dell'amministratore**

Importante principio ribadito dalla Cassazione (sent. n. 21841/10, inedita). "L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1150, primo comma, n. 1 cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condòmino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1156, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso."

**Amministratore condominiale, niente azione risarcitoria**

La Cassazione (sent. n. 22656/10, inedita) ha recentemente messo a fuoco un interessante aspetto della legittimazione ad agire degli amministratori condominiali. "In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1150, primo comma, n. 4, cod. civ. a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, gli consente - ha detto la Suprema Corte - di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condòmini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva".

**Ripartizione spese tra compratore e venditore**

La Cassazione (sent. n. 24654/10, inedita) è ritornata su un problema variamente risolto, in dottrina e in giurisprudenza. "In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazione sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi - ha stabilito la Suprema Corte - chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ."

**Immissioni, quando competente è il giudice di pace**

Precisa sentenza (n. 1064/11, inedita) della Cassazione in materia di immissione in condominio e competenza a giudicare. "Le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni, che l'art. 7, terzo comma, n.3, cod. proc. civ. affida alla competenza per materia del giudice di pace, sono quelle - ha detto la Suprema Corte - in cui al giudice, in applicazione dell'art. 844 cod. civ., è chiesto di valutare il superamento della normale tollerabilità; si è, invece, al di fuori di tale ambito, e la causa rientra nella competenza del tribunale, allorchè si verta in tema di opponibilità della clausola di un regolamento condominiale che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, vieti in essi l'esercizio di certe attività lavorative, e si invochi, a sostegno dell'obbligazione di non fare, non la norma codicistica sulle immissioni, ma il rispetto della più rigorosa previsione regolamentare, costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca."

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

**Entro il 16 dicembre il saldo Ici, calcolo on line sul sito Confedilizia**

Tra il 1° e il 16 dicembre - salvo differenti disposizioni comunali - deve essere versata la seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando aliquote e detrazioni del 2011 ed eseguendo il conguaglio con quanto versato a titolo di acconto lo scorso giugno (quando si è pagato il 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni del 2010).

Dal 2008 - come noto - è prevista l'esclusione dall'Ici delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale (nonché di quelle ad essa assimilate), ma restano soggette all'imposta - anche se adibite ad abitazione principale - le unità immobiliari di categoria catastale A/1 ("Abitazioni di tipo signorile"), A/8 ("Abitazioni in ville") e A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"), per un totale di 73.582 unità immobiliari. Ad essere soggetti all'imposta sono poi tutti gli immobili abitativi diversi da quelli adibiti ad abitazione principale (concessi in locazione, utilizzati come "secondo case" ecc.) nonché tutti gli immobili non abitativi (uffici, negozi ecc.).

Sul sito Internet della Confedilizia è possibile trovare - oltre ad una guida pratica al pagamento dell'imposta - un programma per il calcolo on line del tributo e i link ai siti dove possono essere verificate le aliquote e le detrazioni stabilite dai Comuni e reperite le delibere e gli eventuali regolamenti.

In caso di mancato versamento entro il 16 dicembre, è possibile - se si paga entro 50 giorni dalla scadenza prevista - applicare la sanzione ridotta pari al 3% dell'imposta dovuta (la sanzione ordinaria è del 50%), più gli interessi. Se si paga entro un anno, si applica invece la sanzione del 3,75%. Trascorso un anno, il "ravvedimento" non è più possibile e la sanzione è pari al 50%.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con il modello F24 (presso le banche convenzionate; presso gli uffici postali; al concessionario della riscossione; per via telematica) o tramite conto corrente postale (presso gli uffici postali; presso le banche convenzionate; al concessionario della riscossione; tramite il servizio telematico gestito dalle Poste). Il versamento va fatto con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Salvo che il Comune non abbia disposto diversamente, nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 12 euro.

## IN G.U.

**Riqualficazione urbana alloggi a canone sostenibile**

Nella Gazzetta Ufficiale n. 235 dell'8.10.'11 è stato pubblicato il decreto 28.7.'11 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti contenente il riparto di euro 35.658.482,95 tra le Regioni e la Provincia autonoma di Trento per il "Programma di riqualficazione urbana per alloggi a canone sostenibile" di cui al decreto 26.3.'08.

**Messa in sicurezza edifici scolastici**

Nella Gazzetta Ufficiale n. 235 dell'8.10.'11 è stata pubblicata la deliberazione 5.5.'11, n. 46, del Comitato interministeriale per la programmazione economica sul "Piano straordinario per la messa in sicurezza degli edifici scolastici (legge 289/02, art. 80, comma 21). Relazione semestrale al 30.6.'10 sullo stato di avanzamento del 1° e del 2° programma stralcio".

**Testo unico apprendistato**

Nella Gazzetta Ufficiale n. 236 del 10.10.'11, è stato pubblicato il d.lgs. 14.9.'11, n. 167 contenente il Testo unico dell'apprendistato.

**Programma statistico triennio 2011-2013**

Nella Gazzetta Ufficiale n. 242 del 17.10.'11, è stato pubblicato il d.p.r. 14.9.'11, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, rientranti nel Programma statistico nazionale per il triennio 2011-2013, per le quali, per l'anno 2011, ai sensi dell'art. 7, d.lgs. 6.9.'89, n. 322, sussiste l'obbligo dei soggetti privati di fornire i dati e le notizie che siano loro richiesti.

Nella medesima Gazzetta Ufficiale è stato pubblicato un altro d.p.r., in pari data, contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, rientranti nel programma statistico nazionale per il triennio 2011-2013, per le quali, per l'anno 2011, la mancata fornitura dei dati configura violazione dell'obbligo di risposta, a norma dell'art. 7, d.lgs. 6.9.'89, n. 322.

CONFEDILIZIA  
ON LINE

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## Progresso figlio di libertà

La conservazione della libertà rappresenta la motivazione "difensiva" per limitare e decentrare i poteri del governo, tuttavia ve n'è anche una costruttiva. I grandi progressi della civiltà, nell'architettura e nella pittura, nella scienza e nella letteratura, nell'industria e nell'agricoltura, non sono mai stati prodotti da un governo centralizzato. Cristoforo Colombo non cercò una nuova rotta per la Cina in risposta alla direttiva della maggioranza parlamentare, per quanto fosse finanziato in parte da un monarca assoluto. Newton e Leibnitz, Einstein e Bohr, Shakespeare, Milton e Pasternak, Whitney, McCormick, Edison e Ford, Jane Addams, Florence Nightingale e Albert Schweitzer: nessuno di questi grandi personaggi ha aperto nuove frontiere nelle conoscenze umane, nella letteratura e nel progresso tecnico in risposta a direttive statali. Il loro successo è stato il prodotto del loro genio, di opinioni minoritarie fortemente radicate, di un clima sociale favorevole alla varietà e alla diversità.

Milton Friedman

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

**IL SITO  
CONTIENE  
UNA PARTE  
RISERVATA  
AI SOCI**

**Password personali  
richiedibili alle  
Associazioni territoriali**

**SU INTERNET  
www.confedilizia.it**

## Il fine

Da buoni liberali riteniamo che, quando dobbiamo giudicare l'ordinamento e le strutture di una società, la libertà dell'individuo, o eventualmente della sua famiglia, rappresenti il nostro scopo ultimo.

Milton Friedman



Nell'articolo a firma Marco Mobili pubblicato su *Il Sole 24Ore* del 28 ottobre, il titolo ("Sul tavolo ritorna la patrimoniale"), specialmente nel suo combinato disposto con la testatina della pagina ("Risparmio e rischio Italia - Le misure del Governo"), è quantomeno equivoco e comunque in contraddizione con il contenuto dell'articolo stesso, che riferisce di ipotesi di patrimoniale ma che non dice affatto che una misura del genere sia allo studio del Governo. In contrario, si sarebbe anzi dovuto far presente che nella lettera di intenti all'Unione europea si fa riferimento al fatto di portare avanti solo la riforma fiscale ed assistenziale, che non contiene affatto la patrimoniale. Il Presidente del Consiglio ha addirittura precisato che "il programma per l'Ue ricomprende tutto quanto" (lancio Ansa 28.10.'11, h. 9,27).

Per completezza di informazione, si sarebbe poi anche dovuto aggiungere che la patrimoniale proposta dalla Confindustria è limitata (e si capisce bene il perché) alle persone fisiche e quindi a ben pochi industriali.

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Certificati di malattia

Si ricorda che dal 14 settembre scorso è in vigore il nuovo sistema di trasmissione telematica dei certificati medici (cfr. *Cn* lug. '11).

Nel periodo estivo, il Comitato tecnico di monitoraggio in materia ha fornito - lavorando in sinergia con l'Inps e le Organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori - utili indicazioni al fine di favorire i lavoratori ed i datori di lavoro interessati.

Col nuovo sistema, i lavoratori, in caso di malattia, oltre ad avvisare tempestivamente dell'assenza il datore di lavoro, devono recarsi dal medico, il quale invia telematicamente la documentazione attestante la malattia all'Inps, che a sua volta mette a disposizione del datore di lavoro - sempre per via telematica - l'attestazione stessa comprensiva della sola prognosi, scomparendo così l'obbligo di legge di consegna da parte del lavoratore al datore di lavoro del certificato medico. Il lavoratore deve farsi comunicare dal medico il numero di protocollo identificativo della certificazione telematica - anche tramite la stampa della stessa - per poterlo, poi, comunicare al proprio datore di lavoro con le modalità di cui *infra*.

Per recepire anche le ultime indicazioni del Comitato, Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltucs-Uil hanno rinnovato il proprio Accordo del 30 maggio scorso in relazione al Ccnl dipendenti da proprietari di fabbricate di cui sono firmatarie.

E' stato così previsto che tutti i lavoratori del comparto, oltre ad avvisare il datore di lavoro in modo tempestivo della propria assenza, debbono comunicare allo stesso per iscritto, anche tramite sms o raccomandata a mano (in aggiunta, quindi, alle altre modalità già concordate, quali fax, email certificata o raccomandata), entro 2 giorni dal rilascio dello stesso, il numero di protocollo del certificato telematico.

Si ricorda che, sempre in virtù degli specifici accordi in materia intercorsi fra le Parti sociali, è previsto che i dipendenti con i profili professionali A), C) e D) - e cioè i portieri, i lavoratori con funzioni amministrative e i lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o ausiliarie) si facciano rilasciare dal medico certificatore la copia cartacea del certificato medico, comprensiva della diagnosi (con possibilità anche di farsela inviare in formato pdf al proprio indirizzo di posta elettronica).

Tale ulteriore adempimento è necessario in quanto la maggior parte dei dipendenti da proprietari di fabbricati non percepisce dall'Inps alcuna indennità di malattia che, in virtù degli specifici accordi tra le Parti sociali, è erogata direttamente dal datore di lavoro (con esclusione di alcuni casi esplicitamente previsti nel Ccnl, per verificare i quali è necessario appunto conoscere la diagnosi). Quindi è indispensabile che i portieri dispongano anche della copia cartacea delle attestazioni di malattia, al fine di poter trasmettere quella comprensiva della diagnosi o al datore di lavoro o direttamente alla Cassa Portieri (Ente bilaterale che provvede al rimborso dell'indennità malattia ai datori di lavoro) al fine di ricevere l'indennità. Sul punto è opportuno che il datore di lavoro continui a sensibilizzare il proprio dipendente.

Il datore di lavoro - oltre alla possibilità di richiedere all'Inps copia dell'attestazione di malattia direttamente alla propria casella di posta elettronica certificata o mediante accesso con proprie credenziali al sito dell'Inps - può verificare l'esistenza dell'attestazione di malattia sempre sul sito dell'istituto, immettendo, nell'apposita sezione del sito anzidetto, semplicemente il codice fiscale del lavoratore ed il numero di protocollo telematico.

## Un federalismo col trucco

*Per attuare la riforma occorrono nuove imposte, ed ecco che arrivano la Res, il nuovo tributo su rifiuti e servizi e l'anticipazione dell'Imu*

## Patrimoniale, ma ecco i "grandi patrimoni"...

di

Corrado Sforza Fogliani  
presidente Confedilizia

Il Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia (che si è tenuto a Piacenza, a toccare la ventunesima edizione) costituisce tradizionalmente l'occasione per fare il punto sui problemi dell'immobiliare.

La cedolare secca ha mosso i primi passi e – pur condizionata da diverse sbavature – li ha anche mossi con esiti soddisfacenti, specie nelle zone nelle quali più ha potuto esplicarsi la sua funzione essenziale (quella di promuovere l'emersione del nero). Il Convegno ha fatto, alla nuova forma di tassazione, un preciso "tagliando".

Ma non appena ottenuta la cedolare, in tempi difficili (che dal canto loro segnalano, a contrario, la tempestività e la capacità di averla al tempo giusto ottenuta), l'immobiliare ha dovuto affrontare una grande offensiva: quella del "partito della patrimoniale", dotato di potenti mezzi di informazione e persuasione (perché a favore di investimenti di tipo diverso da quelli nel mattone). Nonostante questo, quel partito è stato sconfitto. La casa è uscita indenne anche dalle due manovre, di luglio e di agosto. La casa ha già dato (e una patrimoniale, condòmini e proprietari di immobili la pagano da quando gli estimi – costituzionalmente legittimi in "via provvisoria" da lustri... – sono estimi a valore, pur chiamati "rendite" per confondere le idee).

Abbiamo – durante l'intera estate – sostenute le nostre ragioni, con ogni possibile mezzo. Abbiamo, in particolare, evidenziato che "chi allegramente pensa a imporre una patrimoniale sugli immobili, dovrebbe riflettere seriamente sugli effetti depressivi che questa misura fiscale, anche se limitata a certi patrimoni solamente, avrebbe comunque sul valore delle prime case" (gli effetti conseguenti su chi ha ancora il mutuo da pagare, e sul mercato del credito in genere, sono intuitivi). Abbiamo, altresì, sottolineato più volte che "il partito della patrimoniale vuol far pagare, a contribuenti che già pagano le imposte sui redditi dei loro beni, un'imposta anche sul valore di questi stessi beni". Più volte abbiamo richiamato l'attenzione sull'obbligo dell'Italia di rispettare il PNR-Programma nazionale di riforma inviato in Europa (e da questa approvato) che – dopo l'eliminazione di ogni riferimento alla tassazione della proprietà in quanto tale, riferimento contro il quale la Confedilizia aveva protestato – non prevede l'imposizione di alcuna forma di patrimoniale.

Il Governo – dobbiamo dire – ha tenuto duro, davanti a pressioni (interessate) le più varie. Questa volta, il populismo e l'invidia sociale non hanno vinto. I risparmiatori dell'edilizia, non sono stati toccati.

Bisogna, comunque, non allentare la guardia. I patrimonialisti fanno finta di non sapere (o non capiscono) che vi sono patrimoni che non producono reddito, ma solo spese: non si arrendono lo stesso, neanche davanti ad una barbarie come questa, sono come tarantolati dalla loro idea (o dai loro obiettivi, a seconda dei casi, di lotta sociale o di investimento). Cercano, anzi, consensi parlando di patrimoniale "sui grandi patrimoni": la CGIL, però, ha precisato il concetto lasciato (volutamente) nebuloso da altri più adusi ai giochi di parole (e di illusionismo), ha detto che l'imposta "do-

vrebbe riguardare tutte le famiglie la cui ricchezza complessiva, mobiliare e immobiliare, superi gli 800mila euro all'anno al netto di mutui e delle altre passività finanziarie" (lancio ANSA 22.6.'11, h. 13,29). Eccoli, dunque, i "grandi patrimoni", ciascuno si sappia regolare, anche volendo ipotizzare ciò che non è mai accaduto nella storia millenaria delle imposte, e cioè che non si verifichi – per la patrimoniale – l'effetto espansivo tipico di ogni imposizione fiscale.

Contro i patrimonialisti, la Confedilizia continuerà la propria battaglia. L'impone un minimo principio di moralità fiscale, prima ancora che la difesa della proprietà (e dei valori – di indipendenza, anzitutto – che essa rappresenta), avanti ad una proposta di per sé, al pari di ogni imposta patrimoniale, espropriativa.

## Potere e vincoli

Il ragionamento ci dice, e la storia lo conferma, che la maggior minaccia contro la libertà deriva dalla concentrazione del potere. Il governo è necessario per preservare la nostra libertà, è uno strumento per mezzo del quale possiamo esercitare la nostra libertà; ma è altrettanto vero che, attraverso la concentrazione del potere nelle mani dei rappresentanti politici, esso può diventare al tempo stesso anche una minaccia per la libertà. Quand'anche gli uomini che detengono questo potere si dedicassero alle loro funzioni con le migliori intenzioni e anche nel caso in cui non venissero corrotti dal potere che essi esercitano, prima o poi il potere finisce con l'attirare e plasmare individui di tempratura diversa.

Milton Friedman

## Come si incentivano le auto elettriche? Tassando chi beve l'acqua minerale

Nonostante la crisi che sta attraversando il nostro Paese e gli sforzi che si chiedono ai contribuenti per ridurre il debito pubblico, le Commissioni riunite Trasporti e Attività produttive della Camera hanno concordato, di recente, un testo unificato di progetto di legge ("Disposizioni per favorire lo sviluppo della mobilità mediante veicoli che non producono emissioni di anidride carbonica"), che ha lo scopo di incentivare le automobili elettriche. Si prevedono esborsi per il 2011 di quasi 100 milioni di euro, che salgono a oltre 150 milioni nel 2012. Da dove dovrebbero arrivare i soldi? Dall'acqua minerale. Viene previsto, infatti, "un contributo pari a 1,5 centesimi di euro per ogni bottiglia di materiale plastico venduta al pubblico". Le autovetture elettriche, insomma, verrebbero pagate da chi beve acqua minerale o altre bibite in bottiglie di plastica, cioè da una categoria di soggetti che con quella degli acquirenti di veicoli ecologici nulla ha a che spartire.

## DALLE RIVISTE...

### Tabelle millesimali a maggioranza, nullità La notifica alla persona giuridica I delitti contro l'assistenza familiare Ancora sull'impugnativa della delibera condominiale Le somme anticipate dall'amministratore

"Umidità di risalita: conseguenze, rimedi e casistica": è il titolo dello studio che Ivan Meo ed Angelo e Alfredo Pesce pubblicano su *Consulente Immobiliare* (n. 891/11).

### Ai lettori

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

La nullità di un'approvazione (o di una modifica) a maggioranza delle tabelle millesimali è sostenuta con forza e solide argomentazioni – in contrasto con la nota sentenza delle Sezioni unite – da Marco Bellante su *Giustizia civile* (nn. 7-8). Lo scritto si segnala, oltre che per la sua tesi principale, per le premesse, inerenti la formazione e il contenuto delle tabelle in parola.

Della sanatoria di domestici e badanti dopo le sentenze in merito dell'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato si occupa Carla Pennetta sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5/11).

"Giudice amministrativo e valore dell'opera d'arte": è l'argomento che trattano tre sentenze commentate da Alessandro Ciotti su *Il Corriere del Merito* (nn. 8-9/11).

Su *Crocevia* (n. 9/11), Giuseppe Carmagnini si occupa della notifica alla persona giuridica e dell'indicazione del legale rappresentante.

Il quadro normativo della prelazione paesaggistica semplificata è illustrato da Nicoletta Ferrucci su *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (nn. 7-8/11).

Francesco Gatti approfondisce la figura dei delitti contro l'assistenza familiare sulla *Rivista penale* (n. 9/11).

"L'impugnativa della delibera condominiale va fatta con citazione": è il titolo della nota a sentenza che Nunzio Izzo pubblica su *Il Corriere giuridico* (n. 9/11).

Delle somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio si occupa Giuseppe Bordoli in un esaustivo studio che compare sulla rivista *Immobili & Proprietà* (n. 10/11).

Per finire, il *Corriere tributario*. Che nel suo n. 39/11 pubblica un articolo di Filippo Dami sulla deducibilità dei costi di manutenzione straordinaria su immobili di terzi locati per attività d'impresa.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Società libera e uguaglianza

Un liberale deve saper distinguere chiaramente l'uguaglianza dei diritti e delle opportunità da una parte, e l'uguaglianza materiale o l'uguaglianza dei risultati dall'altra. Egli può accogliere con favore il fatto che una società libera tende a produrre una maggior uguaglianza materiale di ogni altro tipo di società mai sperimentata, ma riterrà questo fenomeno alla stregua di un felice sottoprodotto di una società libera e non la sua giustificazione più importante.

Milton Friedman

## ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito

il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

## Radicali

Il liberale del diciannovesimo secolo era un radicale, sia nel senso etimologico di andare alle radici della questione, sia nel senso politico di propugnare profondi cambiamenti nelle istituzioni sociali. Parimenti, anche il suo erede moderno dev'essere un radicale. Noi non vogliamo conservare quegli interventi dello Stato che hanno enormemente danneggiato la nostra libertà, anche se, ovviamente, desideriamo conservare quelli che l'hanno tutelata.

Milton Friedman

## BENI CULTURALI, QUALI CRITERI?

T.A.R. Lazio 24 marzo 2011, n. 2659 - Pres. Scafuri -

Nel giudizio di revisione del vincolo prefigurato nell'art. 128 del codice dei beni culturali, teso a verificare la persistente sussistenza dei presupposti per l'assoggettamento del bene culturale alla tutela, l'appartenenza del bene al patrimonio storico-artistico d'Italia si determina considerando non l'appartenenza del bene al territorio e alla proprietà dello Stato italiano (cd. concezione dominicale o "napoleonica" dell'esposizione del bene alla patria), bensì la capacità del bene di rappresentare un particolare momento della storia e della civiltà dell'Uomo e di un popolo (concezione del bene come segno di civiltà). In quest'ottica di comparazione degli interessi, è degno di considerazione il valore identitario del bene per la storia di Francia (nella specie: Commode Louis XV del 1744).

T.A.R. Lazio 22 marzo 2011, n. 2540 - Pres. Scafuri -

Nel giudizio di revisione del vincolo prefigurato nell'art. 128 del codice dei beni culturali, le regole che l'Amministrazione deve seguire per determinare l'importanza e la sussistenza dell'interesse alla tutela del bene culturale sono quelle stabilite dalla circolare ministeriale 15 maggio 1975, n. 2718 (cd. circolare Argan). Esse sono la "rarietà", la "rappresentatività" e la "significatività" dell'opera per la storia dell'arte.

Il giudizio amministrativo che fa uso di queste regole è di merito, ma è sottoponibile al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, sotto forma di eccesso di potere.

T.A.R. Lazio 1° marzo 2011, n. 1901 - Pres. Scafuri -

Nel giudizio prefigurato nell'art. 68 del codice dei beni culturali, teso a disporre il rilascio o il rifiuto dell'autorizzazione all'esportazione di una cosa che presenti interesse culturale, le regole di rarità, rappresentatività e significatività dell'opera, sono applicati ad esemplari il cui valore estetico sia relativo e opinabile, e quindi bisognoso di accertamento e di profonda motivazione; invece, davanti ad un capolavoro, tale per la notorietà dell'autore e dell'opera, il giudizio di diniego può fondarsi sul fatto notorio e la relativa motivazione "attenuarsi" (fattispecie relativa a G. Vanvitelli, "Veduta del Tevere da Castel Sant'Angelo").

## Tasse locali, su del 138% in 15 anni

da Corriere della Sera, 21.8.'11

## Angeletti, un nuovo patrimonialista

Il Presidente confederale, ha dichiarato:

"Il Segretario generale della Uil Angeletti si è iscritto anch'egli al partito della patrimoniale. Ma quando si parla di una misura così eccezionale, e così da panico generale, occorrerebbe anche che gli interessati precisassero minuziosamente a che tipo di patrimoniale pensano. Angeletti, per esempio, pensa ad una patrimoniale che colpisca i beni pure oltre il reddito che producono, o - addirittura - i beni che non producono alcun reddito? La Corte Costituzionale federale tedesca ha stabilito già nel 1995 il (civile) principio che «il prelievo fiscale ha il proprio limite nella capacità di reddito del patrimonio». Angeletti, è d'accordo con questo principio o no?"

## La legittimazione passiva dell'amministratore secondo l'interpretazione delle Sezioni Unite, una ragione in più per attribuire la capacità giuridica al condominio

Com'è noto, le Sezioni Unite della Cassazione, con le due sentenze gemelle n. 18351 e 18352 del 6.8.'10, hanno circoscritto notevolmente la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio. Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore, è legittimato a costituirsi in giudizio e impugnare eventuali sentenze sfavorevoli al condominio solo allorché si tratti di controversie rientranti tra le sue attribuzioni. Ove tali liti esorbitino, invece, i suoi poteri, l'assemblea condominiale dovrà previamente autorizzarlo a tanto ovvero ratificare successivamente il suo operato (cfr. Cn sett.'10).

E' chiaro che ciò complica notevolmente la gestione condominiale. Da un lato, per la difficoltà di conciliare i tempi processuali (caratterizzati da rigide scadenze) con i tempi occorrenti per la convocazione dell'assemblea condominiale e l'adozione (peraltro meramente eventuale alla luce, in particolare, della pessima abitudine dei condòmini a disertare le riunioni di condominio) della relativa delibera. Dall'altro, per le giustificate cautele dell'amministratore di costituirsi in giudizio in attesa della ratifica assembleare, considerato il rischio, se questa dovesse mancare, di non poter ripetere quanto anticipato (specie, a titolo di spese legali) nell'interesse del condominio.

Ciononostante, la proposta di riforma dell'istituto condominiale, attualmente al vaglio della Commissione giustizia della Camera, non si occupa di tale questione lasciando, nella sostanza, tutto invariato.

Eppure la via per uscire da una siffatta situazione esiste, ed è la stessa, fra l'altro, per sollevare i condòmini da tante personali incombenze (in occasione, ad esempio, della vendita dei beni comuni) e valorizzare la figura dell'amministratore. Si tratta di attribuire al condominio la capacità giuridica (che è cosa distinta dalla personalità giuridica) per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni nonché per il compimento di atti espressamente previsti dalla legge, prevedendo, al contempo, che per ogni effetto connesso a tale capacità il condominio sia rappresentato dall'amministratore il quale, in questa sua qualità, possa, in particolare, agire ed essere convenuto in giudizio. Si ovvierebbe così, non solo alle conseguenze negative, in termini di difficoltà della gestione condominiale, sopra prospettate, ma si allineerebbe finalmente l'Italia ai Paesi europei, i cui ordinamenti questa capacità già prevedono.

## Nuova proroga all'operazione "Strade Sicure"

L'operazione "Strade Sicure" (prevista dalla Legge 24/7/08, n. 125, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25/5/08, n. 92, recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica, e dal DL del 1/7/09, n. 78) è stata prorogata dal DDL di stabilità, fino al 30.6.2012.

Prevede il concorso delle Forze armate al controllo del territorio e il personale militare, specificamente addestrato per i compiti da svolgere, è posto a disposizione dei prefetti (ai sensi dell'art. 15 della L. 1/4/81, n. 121) delle province comprendenti aree metropolitane e comunque aree densamente popolate, per servizi di vigilanza a siti e obiettivi sensibili, nonché di perlustrazione e pattuglia in concorso e congiuntamente alle Forze di polizia.

Nell'esecuzione dei servizi, il personale delle Forze armate non appartenente all'Arma dei carabinieri, agisce con le funzioni di agente di pubblica sicurezza e può procedere alla identificazione e all'immediata perquisizione sul posto di persone e mezzi di trasporto a norma dell'art. 4 della L. 22/5/75, n. 152, con esclusione delle funzioni di polizia giudiziaria.

Ai fini di identificazione, per completare gli accertamenti e per procedere a tutti gli atti di polizia giudiziaria, il personale delle Forze armate accompagna le persone indicate presso i più vicini uffici o comandi della Polizia di Stato o dell'Arma dei carabinieri.

## Canone di locazione e divieto di pagamento in contanti

Il canone di locazione può essere pagato in contanti?

Per rispondere al quesito occorre prendere l'avvio dall'art. 49, c. 1, d.lgs. n. 231/07 (come da ultimo modificato), il quale così espressamente recita: "È vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a 2.500 euro. Il trasferimento è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono artificiosamente frazionati".

Ciò posto, è evidente che il canone di locazione possa essere pagato in contanti a condizione che l'importo della singola rata non sia "complessivamente pari o superiore" alla soglia dei 2.500 euro. Non deve ritenersi rilevante, invece, la circostanza che la somma delle singole rate possa superare tale soglia (si pensi ad un canone di locazione di 12.000 euro annui da versarsi in rate mensili anticipate di 1.000 euro ciascuna), giacché il predetto art. 49 colpisce - come abbiamo visto - i frazionamenti che hanno la finalità di aggirare la legge e non quelli che trovano la loro giustificazione nella natura del contratto.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2011

16 Dicembre 2011 - Venerdì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 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 novembre 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 novembre 2011; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2011, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Versamento acconto imposta sostitutiva TFR

Ultimo giorno per il versamento da parte

del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturata nell'anno 2011.

### Ici - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il 2011 (imposta totale dovuta per il 2011 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 5%.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2011

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

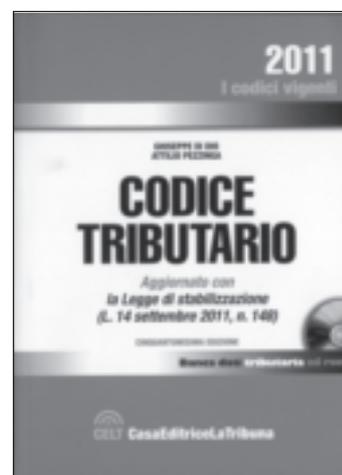
### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di la-

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

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

## SEGNALIAMO



La Confedilizia rivendica per il condominio la capacità giuridica

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

## SEGNALAZIONI

Giovanni Ansaldo, *Grigioverde*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 136

Una raccolta di articoli del grande giornalista, dedicati alle due guerre mondiali e alla campagna d'Etiopia, scritti con uno stile limpido, suadente, denso di ricordi, di episodi, di citazioni, di riflessioni.

Carla Bazzanella con Rosa Pugliese ed Erling Strudsholm, *Numeri per parlare*, Laterza ed., pp. X + 166

Nella lingua parlata l'aritmetica esercita un ruolo creativo estraneo alla matematica: le parole giocano con i numeri, generando curiosità, paradossi, espressioni che usiamo ogni giorno senza renderci conto della loro origine.

## Immobili fantasma ed ex rurali, accordo fra Agenzia del territorio e Corpo forestale

Il Direttore dell'Agenzia del territorio, Gabriella Alemanno, e il Capo del Corpo forestale dello Stato, Cesare Patrone, hanno firmato un Protocollo d'intesa in materia di rilievo dei fabbricati mai dichiarati al Catasto e di quelli che hanno subito variazioni o perduto il requisito della ruralità ai fini fiscali.

Grazie a questa intesa - spiega un comunicato dell'Agenzia - i Comandi provinciali del Corpo forestale possono facilitare le operazioni di sopralluogo svolte dai tecnici dell'Agenzia, ai fini dell'attribuzione della rendita presunta, fornendo loro l'autorizzazione ad accedere con i propri mezzi in aree vincolate, dove sono ubicati i fabbricati da accertare. Nel caso, invece, di accesso in zone montane particolarmente impervie, il Corpo forestale metterà a disposizione dei tecnici dell'Agenzia i propri mezzi e le proprie strutture per agevolarne il compito.

### IL PUNTO SU ...

## Quali regole per le locazioni turistiche

Come è noto, l'art. 1 della legge 451 del 1998 (legge che fissa la disciplina generale per le locazioni degli immobili destinati a uso abitativo) dispone che alle locazioni di immobili a uso abitativo che siano locati esclusivamente per finalità turistiche non si applichino molte delle norme previste dalla stessa legge n. 451. Si è posto il problema, in sede interpretativa e applicativa, della individuazione delle norme che si applichino alle locazioni turistiche: in particolare ci si è domandati se e quali disposizioni della legge 451 trovino applicazione relativamente alle locazioni in questione. Il recente codice del turismo (varato con il d.lgs. n. 79 del 23.5.'11) ha ora introdotto una nuova disposizione che ha stabilito che «gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione». Con tale nuova norma, dunque, si è fissata la regola secondo cui le locazioni in questione sono regolate (sembra debba ritenersi: in via esclusiva) dalle norme del codice civile, dovendo escludersi pertanto l'applicabilità delle disposizioni della legge 451 del 1998. Da notare poi che la nuova norma stabilisce anche (con l'inciso «in qualsiasi luogo ubicati») il principio - che peraltro già in sede di prima interpretazione delle disposizioni in tema di locazioni turistiche era stato ipotizzato (ma che trova ora definitiva conferma normativa) - secondo cui gli immobili oggetto di locazione turistica possono essere ubicati in qualsiasi luogo, non essendo limitata la possibilità di stipulazione di contratti di locazione turistica ai soli immobili posti in località aventi vocazione turistica. La finalità turistica infatti può essere perseguita anche attraverso la locazione di immobili situati in località diverse, stante per un verso la possibilità di spostamento da parte del conduttore e per altro verso l'ampiezza e la varietà delle tipologie del turismo (che non è limitato alle ipotesi tradizionali del soggiorno turistico balneare o montano).

Paolo Scalettaris

### 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

## Niente imposta di registro per donazioni sotto la franchigia

La registrazione degli atti che contengono esclusivamente una o più disposizioni donative di valore inferiore alla franchigia (1 milione per coniuge e parenti in linea retta, 100mila euro per fratelli e sorelle, 1,5 milioni per i portatori di handicap) non richiede pagamento di imposta, nemmeno in misura fissa.

E' quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate - rivedendo un proprio precedente orientamento - nella circolare n. 44/E del 7.10.'11.

## Intervento

# Rivedere gli estimi è come una patrimoniale

\*\*\* CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

■ ■ ■ Il partito della patrimoniale (per molti, solo un cartello anti Berlusconi) pare essersi rassegnato. Ma non del tutto. Dagli ambienti confindustriali si suggerisce ora un ripiegamento strategico: facciamo una patrimoniale surrettizia, aumentiamo le "rendite" catastali e il gioco è fatto.

I patrimonialisti fanno leva su un'opinione che i giornali sono riusciti a creare, cioè che i valori di mercato siano notevolmente superiori a quelli catastali. A parte che non sempre è vero, quand'anche ciò fosse non significherebbe niente perché le "rendite" dovrebbero essere rappresentative dei redditi e non dei valori. Secondo il nostro sistema fiscale, si paga infatti su quelli, non su questi ultimi (introdotti nel '90 - come base degli estimi catastali - in modo del tutto precario ed accidentale, nell'incapacità di rilevare i redditi sul territorio, come s'era sempre fatto). Il "reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili" che costituisce la tariffa d'estimo, insomma, viene oggi calcolato applicando ai valori immobiliari stabiliti, coefficienti - validi per l'intero territorio nazionale - a suo tempo fissati in modo aprioristico a livello centrale (1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi). In sostanza, una costruzione totalmente astratta e artificiosa e quindi, quanto al reale reddito, del tutto inattendibile. E tale sistema, ormai vigente da vent'anni, è stato solo "provvisoriamente" (essendo allora in vigore una delega per la riforma fiscale e in vista dell'attuazione della stessa) dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, siccome sistema che tassa appunto i valori e non i redditi. Inoltre, le aliquote dell'Ici vennero fissate proprio sapendo che i valori stabiliti erano quelli del biennio 88-89 e quindi in relazione al loro ammontare.

Ciò premesso, quanto alla legittimità di un intervento sulle rendite catastali, un loro aumento comporterebbe una serie di conseguenze di portata ben più ampia rispetto a quella immediatamente percepibile (maggiori entrate, specie per i Comuni). Non solo. Tale intervento determinerebbe un diretto aumento della tassazione in capo ad alcune categorie di cittadini (proprietari di "abitazioni principali" di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, di immobili concessi in locazione, di altri immobili abitativi, di immobili ad uso non abitativo, locati o meno), ma esso causerebbe in molti casi effetti economici rilevanti anche nei confronti dei cittadini che siano proprietari della sola casa di abitazione. Infatti, nonostante il reddito della "prima casa" sia esente (tranne che per le unità immobiliari delle categorie A/1, A/8 e A/9), esso confluisce nel reddito complessivo del soggetto, che è il parametro utilizzato - sovente attraverso gli indicatori Isee e Ise - per ottenere una serie di agevolazioni e di prestazioni di natura sociale e assistenziale. Per esempio, spettanza assegni familiari; riduzione delle rette degli asili nido e delle case di cura per anziani; agevolazioni per utenze gas, telefono, elettricità; esenzione dai ticket sanitari; riduzione delle tasse universitarie. I dirigenti confindustriali che girano per i palazzi del Potere a diffondere la "buona novella" dell'aumento delle "rendite", lo sanno questo?

\*Presidente Confedilizia

SEGNALAZIONI

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

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

Paolo Simoncelli, *Fuoriuscitismo repubblicano fiorentino 1530-54*, vol. I: 1530-37, FrancoAngeli ed., pp. 382

Una ricerca tanto accurata quanto documentata, anche con molti inediti, sull'opposizione politica sviluppatasi a Firenze dopo la fine della Repubblica, nel 1530.

*Diritti della coscienza e difesa della libertà. Ruffini, Albertini e il "Corriere" 1912-1925*, a cura di Francesco Margiotta Broglio, Fondazione Corriere della Sera ed., pp. 524

Il carteggio tra il grande studioso di diritto ecclesiastico Francesco Ruffini e il direttore del *Corriere* Luigi Albertini, con una scelta di articoli di Ruffini: molte le note e abbondanti i testi introduttivi.

Roberto Vivarelli, *Liberismo, protezionismo, fascismo*, Rubbettino ed., pp. 170

Liberismo fra Otto e Novecento, alla luce soprattutto della riflessione di Luigi Einaudi, il quale documentò come il trionfo del protezionismo portasse all'affermazione del fascismo.

Francesco Vitali, *Pierfrancesco Giambullari e la prima Storia d'Europa dell'età moderna*, FrancoAngeli ed., pp. 186

Una rilettura della prima storia europea scritta in età moderna dal Giambullari fra il 1544 e il 1555, letta attraverso i fini antiromani e filolimpici che si pose l'autore.

Han Han, *Le tre porte*, Metropoli d'Asia ed., pp. 384

L'autore scrisse questo romanzo giovanissimo (nel 2000, quando aveva diciott'anni), dipingendo in maniera ironica e sovente sarcastica il sistema educativo della Cina comunista attraverso le comiche vicende di uno studente alle prese con scuola, esami, insegnanti.

Stefano Zurlo, *Prepotenti e impuniti*, Piemme ed., pp. 214

Trenta storie di malagiustizia, talora ai limiti del grottesco o del raccapricciante o dell'incredibile, sempre gravi, spesso tratte dai procedimenti disciplinari del Consiglio superiore della magistratura.

Giuseppe Bortolussi, *Tassati e mazziati*, Sperling & Kupfer, pp. X + 182

La fiscalità italiana, nelle sue vessazioni e nei suoi paradossi, nelle sue cattiverie e nelle sue incapacità, nelle sue assurdità e nei suoi inganni: siamo tassati, ma pure mazziati, perché i servizi che ci fornisce la mano pubblica sono scarsi e costosi.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Norme in materia di servizio di portierato vengono proposte, in un disegno di legge, dal senatore Barelli ed altri (Pdl).

Disposizioni in materia di sanatoria di opere edilizie abusive minori sono il tema di una proposta di legge del deputato Labocchetta (Pdl).

L'istituzione di un'imposta sui grandi patrimoni mobiliari e immobiliari è contenuta in una proposta di legge del deputato Cambursano (Idv).

Modifiche agli articoli 2910 e 2911 del codice civile, in materia di esclusione dell'unico immobile posseduto, adibito ad abitazione principale del debitore, dalle procedure di esecuzione forzata, e altre disposizioni concernenti i prestiti vitalizi ipotecari, sono avanzate in una proposta di legge del deputato Scilipoti (PT).

Tre distinti disegni di legge sono stati depositati dal senatore Stradiotto (Pd) con i quali, rispettivamente, si intende introdurre misure di premialità per i Comuni virtuosi, incentivare la partecipazione dei Comuni alla lotta all'evasione e istituire il "canone municipale facoltativo", provvedendo all'abrogazione dell'addizionale Irpef comunale.

Con una proposta di legge, il deputato Minardo (Pdl) intende modificare l'articolo 3-bis del d.lgs. n. 462/97 e altre disposizioni per la semplificazione delle procedure di rateizzazione dei debiti tributari.

Proviene dal deputato Jannone (Pdl) un'interrogazione ai Ministri dello sviluppo economico, dell'economia, della gioventù e delle infrastrutture per sapere quali iniziative intendano adottare al fine di porre in essere misure economico-finanziarie volte a garantire un maggior accesso, da parte dei giovani, all'acquisto della prima casa.

La bussola della casa

zona	FERRARA		CHIETI		BARLETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.220	2.460	1.000	2.330	1.530	2.370
semicentro	1.100	1.870	780	1.810	1.000	1.930
periferia	830	1.460	740	1.430	1.000	1.150
	RAVENNA		GROSSETO		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.130	2.810	1.400	3.070	1.200	2.530
semicentro	850	2.100	1.200	2.930	1.170	2.000
periferia	780	1.840	1.000	2.510	1.000	1.800

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 settembre	2010 - settembre	2011	3,0 %	2,250 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione aprile	2010 - aprile	2011	2,9 %
Variazione maggio	2010 - maggio	2011	3,0 %
Variazione giugno	2010 - giugno	2011	3,0 %
Variazione luglio	2010 - luglio	2011	2,1 %
Variazione agosto	2010 - agosto	2011	2,3 %
Variazione settembre	2010 - settembre	2011	3,6 %

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.

Uomini e Governo

Per l'uomo libero, il suo Paese è l'insieme degli individui che lo compongono, e non un'entità che li trascende. Egli è orgoglioso di un comune retaggio ed è fedele alle comuni tradizioni, ma considera il governo come un mezzo, come uno strumento, non come un dispensatore di favori e di doni, e nemmeno come un padrone o una divinità che debba essere venerata o servita ciecamente.

Milton Friedman



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

Anno 21  
Numero 10

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 31 ottobre 2011

Il numero di ottobre 2011  
è stato postalizzato il 18.10.2011