



www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- Censimento, dal 21 novembre sono in campo i rilevatori (pag. 3)
- Certificazione energetica, l'opinione dei notai (8)
- Mediazione, ritoccati i criteri per determinare le tariffe (8)
- Installazione del condizionatore da parte dell'inquilino, quando è dovuta l'indennità (8)
- Rendite catastali e Osservatorio immobiliare (9)
- Mediazione e formalità pubblicitarie (11)
- Lavori condominiali e perdita della serenità (11)
- Gli industriali chiedono liberalizzazioni. Per gli altri (11)
- In Friuli contributi per gli alberghi diffusi (12)
- L'accertamento esecutivo, tutte le notizie utili (14)
- Detrazione Irpef 36%, i documenti da conservare (14)
- Patrimoniale, una babele di proposte (15)

## MANOVRA MONTI, NIENTE PATRIMONIALE MA SUPER-IMU, RIDOTTA PER LE PRIME CASE

### Grave ipoteca sul mercato delle locazioni

La Patrimoniale (che si sarebbe aggiunta all'anticipazione dell'Imu - per le caratteristiche di questa imposta cfr. Cn marzo 2011) non c'è. Non c'è neppure la progressività (ma solo la distinzione di aliquote fra abitazione principale e altri immobili). Così come si è evitato il varo del tributo sui servizi (che era stato già approvato in prima lettura dal passato Consiglio dei ministri): un prelievo totalmente aggiuntivo e formalmente giustificato in funzione - addirittura - dei servizi indivisibili resi dai Comuni (dalla illuminazione delle strade, alla sicurezza, al trasporto pubblico). L'aggravio sul settore immobiliare - che finanzia il 65% circa delle entrate previste dalla manovra - è comunque assai forte, con prevedibili seri effetti depressivi sul mercato.

I nuovi moltiplicatori previsti per la determinazione della base imponibile dell'Imu (160 per i fabbricati del gruppo catastale A, esclusi gli A/10, e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: vale a dire, in particolare, abitazioni, magazzini e autorimesse; 140 per i fabbricati delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5: vale a dire, in particolare, laboratori e impianti sportivi; 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10, vale a dire uffici e studi privati; 60 per i fabbricati del gruppo catastale D: vale a dire, in particolare, opifici, alberghi e istituti di credito; 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1: vale a dire negozi e botteghe) portano ad un aggravio di imposta, rispetto all'attuale Ici, nella gran parte dei casi del 60 per cento e come minimo, dato che è riconosciuta ai Comuni la possibilità di aumentare (o di diminuire, ma è un'ipotesi da considerarsi irrealista, dati anche i nuovi tagli previsti per gli enti locali) l'aliquota base generale (che è dello 0,76%, cioè del 7,6 per mille) sino a 0,3 punti percentuali (fino, quindi, al 10,6 per mille) e la specifica aliquota prevista per le abitazioni principali (che è dello 0,4%, cioè del 4 per mille) sino a 0,2 punti percentuali (fino, quindi, al 6 per mille). Quanto all'abitazione principale, viene prevista - oltre alla specifica aliquota - una detrazione base di 200 euro che i Comuni potranno, a determinate condizioni, elevare fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Anche se si è evitata la progressività piena - che molti pretendevano - per le unità immobiliari possedute oltre la prima (progressività che avrebbe rappresentato - come dalla Confedilizia più volte sottolineato prima dell'adozione del provvedimento sulla manovra da parte del Governo - un assurdo nell'assurdo, essendosi in presenza - anche per l'Imu - di un'imposta patrimoniale, che non tollera progressività essendo già espropriativa in sé), l'aumento dell'imposizione fiscale del 60 per cento per la gran parte degli immobili è - pur in una situazione di emergenza ed in un periodo di sacrifici - insostenibile perché totalmente disancorato dal reddito dei ceti colpiti (per cui, in molti casi, l'Imu potrà essere corrisposta solo con mezzi provenienti da altre fonti - là ove queste fonti ci siano -, con violazione del civile principio per cui l'imposta trova il proprio limite nella capacità di reddito del patrimonio). Una insostenibilità che diventa ancor più grave nelle città nelle quali le rendite catastali sono già state adeguate ai dati di mercato attraverso l'azione di riclassamento operata dall'Agenzia del territorio su impulso dei Comuni.

La manovra pone poi una grave ipoteca sul mercato delle locazioni, avendo eliminato la riduzione a metà dell'aliquota ordinaria dell'Imu per gli immobili locati prevista nel provvedimento sul federalismo e prevedendo ora per gli stessi l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 7,6 per mille, salva solo la facoltà dei Comuni di ridurre tale aliquota fino al 4 per mille. L'Imu - che si somma in questo caso all'imposizione erariale reddituale -

SEGUE IN ULTIMA

AUGURI DI  
BUONE FESTE

(per quanto consentito  
dai tempi che corrono)

## Il Presidente a Firenze e a Palermo

Il Presidente confederale ha incontrato l'on. Maurizio Lupi, Vicepresidente della Camera dei deputati. Ha pure ricevuto in Confedilizia l'on. Alfredo Zagatti, Presidente dell'ASPPI. A Montecitorio, Sforza Fogliani ha partecipato all'inaugurazione della Mostra "Rappresentare l'Italia - 150 anni di storia della Camera dei deputati" e alla presentazione del volume "La fatica dei giusti - Come la giustizia può funzionare" del Vicepresidente del Csm on. Michele Vietti. Ha poi presenziato all'Assemblea nazionale della Confederazione nazionale dell'artigianato (CNA) svoltasi all'Auditorium della Conciliazione e all'Assemblea annuale dell'ACER svoltasi alla Sala Sinopoli dell'Auditorium Parco della Musica. Alla Sala Verdi del Vittoriano il Presidente confederale è intervenuto al Convegno "L'Unità d'Italia in Europa" organizzato dai Gruppi di studio esteri dell'Istituto per la storia del Risorgimento italiano. Alla Libreria Editrice Vaticana ha partecipato all'incontro con padre Federico Lombardi, autore della pubblicazione "Ottant'anni della radio del Papa".

A Firenze il Presidente confederale ha rivolto un saluto introduttivo al Convegno GESTICOND sul tema "La casa e il condominio, tra presente e futuro" (aperto dal Vicepresidente Gesticond Nozzi e concluso dal Presidente Russello). A Palermo ha invece concluso i lavori (aperti dal Presidente della locale Associazione territoriale, Alaimo, e diretti dal Vicepresidente Cusumano) del Convegno "La proprietà incontra i proprietari" svoltosi a Palazzo dei Normanni ed al quale ha svolto una relazione sulla cedolare secca anche il Segretario generale Spaziani Testa. Al Castello Visconti di San Vito di Somma Lombardo Sforza Fogliani ha partecipato al Convegno annuale della Fondazione Visconti, dedicato al tema "Il volontariato nel mondo del lavoro". A Milano, ha preso parte alla presentazione della Relazione annuale del Presidente dell'Associazione fra le banche estere in Italia, Guido Rosa.

## Dal 1° gennaio indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita

Ricordiamo (cfr. Cn apr. '11) che il d.lgs. n. 28/11 ha introdotto la seguente disposizione: "Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Da segnalarsi che la norma in questione non prevede sanzioni per il caso di inadempimento. Deve poi ritenersi che essa non pregiudichi la possibilità, prevista in ambito nazionale, di ricorrere alla "autodichiarazione", la quale - come riferiamo in altra parte di questo numero di *Confedilizia notizie* - è ancora considerata una valida alternativa all'attestato energetico.

Per completezza, segnaliamo che in Emilia Romagna una norma di analogo tenore è in vigore già dal 6.10.'11 (anche in tal caso, comunque, non sono previste sanzioni in caso di inadempimento), mentre la Lombardia ha stabilito il medesimo obbligo dall'1.1.'12, con riguardo anche alle locazioni e con la previsione di forti sanzioni.

## CONDOMINIO E ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE

Corte di cassazione civile  
Sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210  
Pres. Triola - Est. Petitti - P.M. Carestia (conf.)

In materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condomini vanno informati. Pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al condomino, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente.

(1) Decisione innovatrice.

La sentenza per esteso è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio, con commento dottrinale.

## MANOVRA MONTI

In prima pagina, le prime più importanti notizie sulla manovra Monti (giunte in redazione alla chiusura del notiziario).

Le altre informazioni (anche pratiche) per il settore di nostra competenza, sul prossimo numero di *Cn* oltre che alla Conferenza organizzativa della Confedilizia che si terrà a Roma il 15 dicembre.

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### E-mail

Cosa significa *e-mail*? La risposta può leggersi nell'enciclopedia *on-line* Treccani, la quale precisa che si tratta di un'abbreviazione dell'espressione inglese "electronic mail (lett. «posta elettronica»)» che indica un "servizio di rete di messaggistica". L'enciclopedia continua sottolineando, in particolare, che i fornitori, meglio noti come *provider*, "offrono agli utenti tale servizio previa registrazione e assegnazione agli stessi di un indirizzo" che li identifica "univocamente, composto di due parti separate dal simbolo @ (da leggere *at*, in inglese): la prima parte identifica l'utente, la seconda il *provider*".

## Approvata la legge di stabilità

E' stata pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 234 alla Gazzetta Ufficiale n. 265 del 14.11.'11, la l. 12.11.'11, n. 185, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012)".

Il provvedimento - che corrisponde in sostanza alla vecchia legge finanziaria - non contiene norme di specifico interesse della proprietà immobiliare.

## ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

### Codice del turismo alla Corte costituzionale

Il D. Lgs. 25.5.'11 (cd. Codice del turismo - cfr. *Cn* luglio '11) è stato impugnato davanti la Corte costituzionale della Regione Veneto. In particolare, per quanto riguarda il nostro settore, è stata eccepita l'incostituzionalità della disciplina dettata per le strutture turistico-ricettive.

## Monti Presidente Consigli ministri

Mario Monti è il nuovo Presidente del Consiglio dei ministri.

Le politiche abitative e lo sviluppo economico saranno di competenza del ministro Corrado Passera e i beni culturali del ministro Lorenzo Ornaghi. Ad entrambi il Presidente confederale ha personalmente espresso le congratulazioni della nostra Organizzazione.

## Roberto Cecchi ai Beni culturali

L'arch. Roberto Cecchi è stato nominato Sottosegretario ai Beni culturali.

Il Presidente confederale gli ha personalmente formulato vivissimi rallegramenti, ed ogni migliore e più vivo augurio.

## Albertoni eletto nel Csm

Ettore Adalberto Albertoni è stato eletto dal Parlamento nel Consiglio superiore della magistratura.

Il Presidente confederale gli ha di persona rivolto i rallegramenti della Confedilizia.

## Pitruzzella Presidente dell'Antitrust

Giovanni Pitruzzella è stato nominato Presidente dell'Autorità per la concorrenza e del mercato (Antitrust).

Congratulazioni vivissime.

## Mastrobuono Direttore della Confagricoltura

Luigi Mastrobuono è stato nominato Direttore della Confagricoltura.

Il Presidente confederale gli ha espresso vivi rallegramenti.

## Zambrano al vertice del Consiglio ingegneri

Armando Zambrano è il nuovo Presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri.

Vivissime congratulazioni.

## Libertà e benessere

Dovunque sono state rimosse le barriere che si opponevano al libero esercizio dell'ingegno umano, l'individuo è stato rapidamente in grado di soddisfare una gamma di desideri in continuo aumento. Agli inizi del XX secolo, il lavoratore del mondo occidentale aveva raggiunto un livello di benessere materiale, di sicurezza e di indipendenza personale che cento anni prima difficilmente si sarebbe ritenuto possibile.

Friedrich A. von Hayek

## Fiscaltà immobiliare, posizione della Confedilizia

In audizione parlamentare sul progetto di riforma fiscale, la Confedilizia – in persona del Segretario generale avv. Giorgio Spaziani Testa – ha espresso la propria posizione a riguardo della fiscalità del settore immobiliare.

La memoria presentata al Parlamento è disponibile sul sito confederale.

## CORBEILLE

### Il pane che viene dall'Est

“Filoni, baguette, rosette: così il pane dell'Est invade le nostre tavole”. È il titolo di un articolo de *la Repubblica*, datato 1.11. '11, nel quale si dà conto del fatto che il 20% del pane venduto nei supermercati del nord e centro Italia proviene dalla Romania. Il motivo? Il prodotto rumeno, rispetto a quello nostrano, costa la metà. È dato che importare il pane da Bucarest o da Timisoara è lecito, ecco spiegato perché la grande distribuzione sta via via abbandonando il mercato italiano.

### Sicilia, il Presidente dell'Assemblea regionale alla Confedilizia

In occasione del Convegno “La proprietà incontra i proprietari” svoltosi nella Sala gialla del Palazzo dei Normanni, il Presidente dell'Assemblea regionale siciliana on. Francesco Cascio ha inviato alla Confedilizia di Palermo (Pres. Alaimo; Vicepresidente, Cusumano) un messaggio nel quale è tra l'altro detto: “È apprezzabile il vostro rilievo circa l'opportunità che lo Stato reperisca risorse, non tanto con misure che colpiscono i singoli, e che potrebbero dunque avere un effetto ulteriormente depressivo, ma bensì con strumenti di sviluppo complessivo, che tengano fermamente conto del dettato costituzionale e, dunque, non gravino sul cittadino-contribuente in virtù della sua capacità patrimoniale, quanto, invece, della sua capacità reddituale”.

## Censimento: dal 21 novembre sono in campo i “rilevatori”

Com'è noto, è in corso il 15° censimento generale della popolazione e delle abitazioni a cura dell'Istat (cfr. *Cn* ott. '11). Il 25 ottobre sono terminate le operazioni di consegna dei questionari. Coloro che non avessero ancora ricevuto il questionario (in quanto, per esempio, l'indirizzo presente in anagrafe non ha consentito la spedizione postale dello stesso, o vi è stato un trasferimento ad un nuovo indirizzo) debbono attendere un rilevatore comunale.

Dal 9 ottobre e fino al 20 novembre, il questionario poteva essere compilato tramite Internet oppure consegnato negli Uffici postali e nei centri comunali di raccolta. A partire dal 21 novembre (e fino al 29 febbraio 2012) è scattata la seconda fase, quella di completamento della rilevazione sul campo a cura dei rilevatori, che dovranno recuperare i questionari non restituiti, rilevare sia le famiglie non iscritte nelle liste anagrafiche al 31 dicembre 2010 sia le abitazioni non occupate.

In ogni caso, coloro che ancora non avessero compilato il questionario possono, invece di attendere i rilevatori, ancora restituire “spontaneamente” il questionario, con scadenze differenti a seconda dell'ampiezza del Comune di residenza (per le stesse, si veda la tabella in calce). Si segnala, infine, che le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia sono state invitate ad attivare un Servizio Assistenza Censimento.

Scadenza consegna spontanea	Ampiezza Comune di residenza
entro il 31 dicembre 2011	Comuni con meno di 20.000 abitanti
entro il 31 gennaio 2012	Comuni compresi tra 20.000 e 150.000 abitanti
entro il 29 febbraio 2012	Comuni maggiori di 150.000 abitanti

## CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

### Tredicesima mensilità

Entro il 25 dicembre di ogni anno, in aggiunta alla normale retribuzione, deve essere erogata ai dipendenti da proprietari di fabbricati la gratifica natalizia o tredicesima mensilità di cui all'art. 112 del Contratto collettivo nazionale di lavoro firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uil/Unil.

La gratifica natalizia è dovuta nella misura di una mensilità della retribuzione globale di fatto in denaro costituita dal salario conglobato (che, col rinnovo contrattuale del 2008, ha assorbito l'indennità di contingenza) e dalle eventuali indennità speciali corrisposte a carattere continuativo. Tali ultime indennità sono da verificare caso per caso a seconda di quanto corrisposto al proprio dipendente in relazione allo stabile cui è assegnato e alle mansioni che lo stesso svolge.

L'art. 112 citato – dopo aver fatto riferimento alla legge 21.3.'55, n. 215, che ha introdotto nel comparto l'obbligo di corresponsione della gratifica – per far chiarezza su come calcolare la tredicesima in caso, per esempio di nuova assunzione o in caso di risoluzione del rapporto durante l'anno, precisa che le frazioni di anno saranno calcolate per dodicesimi e che la frazione di mese pari o superiore a 15 giorni vale per un mese intero.

### Variante urbanistica a crescita zero

Cassinetta di Lugagnano, in provincia di Milano, è il primo Comune italiano ad aver approvato una variante urbanistica a crescita zero ed è uno dei soggetti pubblici che fanno parte del Forum nazionale su tema “Salviamo il paesaggio”.

Il Piano di governo del territorio adottato dal Comune di Cassinetta di Lugagnano nel 2007 si fonda su scelte di politica urbanistica ad impatto zero. Il piccolo Comune ha deciso, infatti, di tutelare il territorio ed il paesaggio agricolo valorizzandoli, di minimizzare il consumo di suolo e di effettuare interventi compatibili con le risorse disponibili. Quindi, per far fronte, per esempio, alla nuova domanda abitativa ha puntato tutto sul recupero di edifici; sulla riconversione, mediante piani attuativi, di aree produttive incompatibili con il tessuto residenziale circostante (con una quota del 20% di edilizia convenzionata e una quota del 5% di edilizia a canone sociale); sul completamento di previsioni vigenti (piani di lottizzazione e di recupero) e sulla saturazione delle aree già edificate.

In questo modo non si consuma suolo agricolo in quanto le previsioni di nuova edificazione e di trasformazione e recupero del patrimonio esistente sono concentrate dentro il tessuto consolidato e compattano ulteriormente un insediamento dai confini abbastanza netti. Sul fronte delle previsioni di nuovi insediamenti commerciali, il Piano di governo del territorio anzidetto ha operato scelte coerenti con i suoi principi ispiratori: nessuna grande struttura commerciale, incremento delle medie e piccole strutture esistenti entro i parametri fissati dal Piano, nuove attività ricettive, “che confermino e incrementino la vocazione turistica del Comune”. Infine, vi è il potenziamento della rete dei servizi, prevedendosi, tra le altre cose, il recupero delle piste ciclabili esistenti, legate alla rete del Naviglio e dei canali secondari, e la realizzazione di nuovi tratti per l'implementazione della rete.

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

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a  
[confedilizianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilizianotizie@confedilizia.it)



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf e badanti: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade martedì 10.1.'12 il termine per il pagamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 2011. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

\*\* Gli importi contributivi della quarta fascia:  
- sono indipendenti dalla retribuzione oraria corrisposta;  
- vanno applicati sin dalla prima delle ore lavorate nel corso della settimana.

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

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

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

- circuito "Reti Amiche", presso: tabaccherie che aderiscono al circuito Reti Amiche ed espongono il logo "Servizi Inps"; sportelli bancari di Unicredit Spa (o, per i clienti titolari del servizio Banca online, tramite il sito Internet Unicredit Spa); uffici postali
- online sul sito Internet [www.inps.it](http://www.inps.it)
- telefonando al Contact Center numero verde 805.164, utilizzando la carta di credito
- utilizzando il bollettino Mav presso tutte le Banche e gli uffici postali.

## Colf e anticipazione TFR

Il Ccnl sul lavoro domestico prevede che i datori di lavoro possano anticipare il trattamento di fine rapporto (Tfr), se richiesto dal lavoratore e per non più di una volta all'anno, nella misura massima del 70% di quanto maturato.

Il trattamento di fine rapporto è determinato dalla somma delle retribuzioni annuali, maggiorata dell'indennità di vitto e alloggio per i casi previsti, divisa per 13,5, ed è soggetto a rivalutazione periodica ad esclusione della quota maturata nell'anno in corso.

## Inps: datori di lavoro chiamati a giustificare l'assenza di contributi per i propri dipendenti

In questo periodo i datori di lavoro domestico stanno ricevendo comunicazioni da parte dell'Inps relative alle posizioni di lavoro registrate nella banca dati, per le quali non risultano versati in maniera corretta i contributi. L'Inps richiede che si provveda a giustificare il motivo della totale o parziale assenza dei contributi accedendo al sito [www.inps.it](http://www.inps.it) o al numero verde 805.164, oppure inviando una comunicazione via fax al numero 800.805.164.

I datori di lavoro dovranno indicare la causa di un'eventuale sospensione temporanea dell'obbligo contributivo (permesso non retribuito, maternità ecc.) oppure allegare copia dei bollettini attestanti l'avvenuto pagamento dei trimestri non risultanti nella banca dati o, ancora, segnalare l'eventuale data di cessazione del rapporto di lavoro tramite la copia della relativa comunicazione effettuata a suo tempo.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria casalinghe: entro il 31 gennaio, pagamento del premio

Entro martedì 31.1.'12 deve essere pagato il premio annuale di 12,91 euro per l'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 65 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Si ricorda che coloro che nel corso del 2012 matureranno i requisiti previsti dalla legge per l'iscrizione obbligatoria, dovranno, all'atto della maturazione dei requisiti medesimi, provvedere all'iscrizione tramite il pagamento del premio (sempre ed in ogni caso di euro 12,91) ovvero, se hanno diritto all'esenzione, tramite presentazione all'Inail della richiesta di iscrizione.

Ulteriori informazioni, quali i casi di esonero dal pagamento del premio annuo, il decalogo del risarcimento ecc., sono reperibili sul sito Internet della Confedilizia, nella sezione "casalinghe".

## Danno patrimoniale alla casalinga che si fa male

Con la sentenza n. 25573 del 13.10.11, la terza sezione civile della Cassazione ha confermato, in una causa di risarcimento danni causati da un incidente stradale, l'importante assunto che "il danno da riduzione della capacità di lavoro, sofferto da persona che - come la casalinga - provveda da sé al lavoro domestico, costituisce una ipotesi di danno patrimoniale, e non biologico" (cfr., Cn. sett.'10). Ne consegue che chi lo invoca ha l'onere di dimostrare che gli esiti permanenti residuati alla lesione della salute impediscono o rendono più oneroso (ovvero impediranno o renderanno più oneroso in futuro) lo svolgimento del lavoro domestico; in mancanza di tale dimostrazione nulla può essere liquidato a titolo di risarcimento di tale tipologia di danno patrimoniale.

Tuttavia - ha proseguito la Corte - l'applicazione di tali principi non può avvenire automaticamente e senza analizzare le peculiarità del caso concreto. Infatti, nella fattispecie in esame la consulenza tecnica d'ufficio aveva attribuito alle lesioni patite dalla ricorrente una incidenza sulla capacità lavorativa di casalinga del 25%, e quindi - ha sentenziato la Corte - "non è razionale ritenere che un'invalidità permanente particolarmente elevata non spieghi alcuna conseguenza sull'attività di casalinga e quindi le va risarcito il danno patrimoniale".



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Preliminare e multiproprietà

La Rivista del notariato (n. 5/11) pubblica un approfondito articolo di Gioacchino Genchi in tema di contratto preliminare di compravendita di multiproprietà immobiliare.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Gesticond al forum del 24Ore

L'avvocato Vincenzo Nasini ha partecipato - in qualità di responsabile del Centro Studi di Gesticond - all'iniziativa "Condominio senza litigi", organizzata dal Sole 24Ore.

L'avv. Nasini ha risposto *on line* ad una serie di quesiti in materia condominiale formulati attraverso il sito del quotidiano.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Convenzione per il comodato di archivi privati presso Archivi di Stato

Il 28 novembre scorso, a Roma, nella seicentesca Sala Alessandrina del Palazzo della Sapienza del Borromini, sede dell'Archivio di Stato di Roma, l'Asages – nella persona dell'avv. Giorgio Spaziani Testa, all'uopo delegato dal Presidente dell'associazione, marchese Manfredi Landi di Chiavenna – e il Ministero per i Beni e le Attività culturali, nella persona di Luciano Scala, Direttore generale per gli Archivi, hanno firmato una Convenzione per la conservazione e valorizzazione degli archivi gentilizi. Era presente, fra gli altri, anche la dott.ssa Anna Pia Bidolli, Dirigente del Servizio II della Direzione generale anzidetta nonché Direttore dell'Archivio di Stato di Cagliari e Soprintendente archivistico per la Sardegna, che ha collaborato fattivamente, assieme ai suoi uffici, per la preparazione della Convenzione.

La Convenzione offre ai proprietari uno strumento per favorire la conservazione, a titolo di comodato presso gli Archivi di Stato, dei fondi documentari di pregio, dichiarati di interesse storico particolarmente importante. Tale opportunità rappresenta un ragguardevole passo avanti per i proprietari di Archivi privati, che hanno così la possibilità, per esempio, in caso di vendita o di ristrutturazione del luogo in cui è conservato l'Archivio privato, di dare in comodato il proprio Archivio a un Archivio di Stato e di conservarlo presso una struttura sicura e adeguata all'importanza del bene culturale in questione.

La Convenzione, in attesa di determinazioni ministeriali in materia, è applicabile esclusivamente all'ipotesi di comodato di Archivi privati dichiarati di particolare pregio o che rappresentino significative integrazioni di collezioni pubbliche, che siano già coperti da idonea assicurazione a carico del comodante. Per la stipula dell'atto si utilizzerà il contratto-tipo di comodato, il cui testo è stato allegato alla Convenzione, mentre il contratto di assicurazione - stipulato dal comodante sulla base dello schema proposto da ASAGES - dovrà prevedere un'apposita clausola per la copertura dei rischi connessi alla consultazione in Archivio di Stato, con particolare riferimento alla perdita, al deterioramento e al danneggiamento, al furto ed al furto con destrezza dei documenti.

Maggiori informazioni nonché il testo del comodato-tipo e lo schema assicurativo da utilizzare, sono disponibili presso la Sede nazionale.



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

## Prosegue la riorganizzazione di Anbba sul territorio

Nel mese di dicembre si svolgerà a Firenze l'assemblea dei soci Anbba, nell'ambito della quale saranno eletti i membri del consiglio direttivo e quelli del collegio dei provvisori. Prosegue, quindi, dopo l'elezione del nuovo Presidente Marco Piscopo, avvenuta nell'autunno del 2010, l'azione di riorganizzazione dell'associazione sul territorio nazionale.

Nei mesi scorsi, Anbba è stata presente alle più importanti fiere europee del settore turistico, dove ha avuto modo di promuovere le offerte di ospitalità dei propri soci che sono gestori di Bed & Breakfast ed affittacamere. Recentemente, l'associazione ha rinnovato la sua adesione a Confedilizia, con la quale intende avviare nel 2012 uno stretto rapporto di collaborazione, finalizzato a sviluppare su tutto il territorio nazionale iniziative a carattere informativo ed organizzativo.

L'incontro di Firenze costituirà un'occasione propizia di confronto e di raccolta di proposte per definire un piano d'azione pluriennale. In questo momento difficile per l'economia nazionale ed internazionale, Anbba è tenuta a dare il suo modesto contributo, in quanto ente rappresentativo di categoria per gli operatori del settore dell'ospitalità familiare in Italia, grazie al riconoscimento ottenuto nel 2004 dal Ministero delle attività produttive come associazione di categoria di riferimento nazionale per il settore extralberghiero.

Per saperne di più è possibile visitare il sito internet dell'organizzazione ([www.anbba.it](http://www.anbba.it)).



AGIAI

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Convegno sull'immobiliare

Si è tenuto a Torino – nell'ambito di *Restructura 2011*, salone dedicato all'edilizia – un convegno organizzato dall'Agiai dal titolo "L'evoluzione del patrimonio immobiliare: novità e approfondimenti tecnico-giuridico-legislativi".

Il convegno è stato aperto dal Presidente dell'Agiai, geom. Tommaso Mongiovi, e ha visto i saluti – fra gli altri – del Vicepresidente confederale avv. Pierluigi Amerio e del Presidente della Confedilizia di Torino, avv. Erasmo Besostri Grimaldi.

Fra le relazioni svolte si segnalano quella dell'avv. Vincenzo Nisini, responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia, su "I nuovi orientamenti della Corte di Cassazione in tema di revisione e modifica dei millesimi e di legittimazione passiva dell'amministratore", e quella dell'ing. Lelio Casale, Consigliere nazionale della Confedilizia, su "Il nuovo contratto di portierato e la figura dell'amministratore nel rapporto tra condominio e portiere".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Convegno ad Avezzano

Si è svolto ad Avezzano (L'Aquila) un convegno – organizzato da Assotrusters e patrocinato dalla Regione Abruzzo – dal titolo "I trusts: novità alla luce dei più recenti orientamenti della giurisprudenza e della prassi nel diritto italiano e nel diritto internazionale privato".

Il convegno ha visto le relazioni – fra gli altri – del Presidente di Assotrusters, avv. Andrea Moja, del Presidente della Confedilizia di Avezzano, avv. Paolo Di Matteo nonché del prof. avv. Gianluca Contaldi, ordinario di diritto internazionale all'Università di Macerata e della dott.ssa Roberta Montinaro, Ricercatrice di diritto civile nell'Università di Teramo.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Troppi silenzi sulla pubblicità ingannevole

"I quotidiani danno pochissimo risalto alle pronunce dell'Antitrust, anche a quelle più importanti". E' quanto sostiene Assoutenti, che ha monitorato i quotidiani con più alta tiratura (*Corriere della sera*, *la Repubblica*, *La Stampa*, *Il Sole 24Ore*, *Il Messaggero*, *Il Giornale*) rilevando che le condanne dell'Antitrust per pubblicità ingannevole non arrivano alla conoscenza dei consumatori.

Per questo motivo Assoutenti ha inviato una lettera ai direttori dei sei quotidiani citati, in cui si chiede una chiara inversione di rotta dell'informazione in questo delicatissimo settore. "Sosteniamo da tempo la necessità di dare rilievo sui mezzi di comunicazione ai comportamenti scorretti delle singole aziende, per differenziarle da quelle che invece rispettano la legge", ha dichiarato il Presidente Mario Finzi. L'Associazione è convinta che l'Antitrust svolga un'importantissima azione per contrastare le pratiche commerciali scorrette a danno dei cittadini e le associazioni dei consumatori si sforzano di mettere a conoscenza della popolazione i trucchi e tranelli cui molte aziende ricorrono per aumentare le proprie vendite. Tuttavia – denuncia Assoutenti – manca l'attenzione dei grandi mezzi di informazione a queste tematiche.

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



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

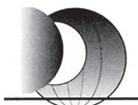
## No a nuove tasse sulle abitazioni

Fiaip dice no alla reintroduzione dell'Ici sulla prima casa: "Negli ultimi dieci anni il 70% degli italiani che hanno acquistato la prima casa - ha dichiarato il Presidente Paolo Righi - lo hanno fatto ricorrendo al prestito bancario. Oggi, purtroppo, più della metà di queste famiglie sono in difficoltà, e non sono in grado di pagare le stesse rate dei mutui accessi con gli istituti di credito."

A fronte di ciò, la Fiaip ritiene che la reintroduzione dell'Ici per l'abitazione principale non darà alcuna certezza per quanto riguarda il gettito fiscale ipotizzato ed anzi metterà in gravi difficoltà molte giovani coppie e famiglie che nel corso degli ultimi anni e sulla spinta dell'euforia del mercato immobiliare, hanno deciso di indebitarsi, acquistando la loro prima casa.

"Siamo molto preoccupati - ha detto ancora Righi - perché, sebbene tutti debbano fare sacrifici per rilanciare la crescita e lo sviluppo del nostro Paese, l'introduzione di nuove tasse sulla casa, in qualsiasi forma siano applicate, avrà un effetto depressivo sul Paese".

"Dopo tre manovre finanziarie, tutte sulle spalle dei cittadini - ha aggiunto il Presidente della Fiaip - è giunto il momento di fare sul serio le riforme strutturali di cui tanto si parla. La pressione fiscale sugli immobili raggiunge ormai una media del 60% e non si può pensare di spremere all'infinito un settore vitale per il Paese e per la stabilità sociale come quello immobiliare".

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Immobili non dichiarati, circolare del Territorio

L'Agenzia del territorio ha emanato la circolare 18.11.11, n.7, che definisce le modalità di aggiornamento delle banche dati catastali, in seguito all'attribuzione della rendita presunta ai fabbricati non dichiarati al Catasto.

La circolare specifica anche le modalità di trattazione degli atti e la loro notifica ai proprietari dei cosiddetti "immobili fantasma".

La determinazione della rendita presunta riguarda le particelle sulle quali, grazie alle operazioni di fotoidentificazione, sono stati rilevati manufatti non dichiarati in Catasto. Per questi immobili, i proprietari avrebbero dovuto provvedere all'accatastamento entro il termine del 30.4.11. In assenza dell'adempimento spontaneo, i tecnici catastali e i professionisti iscritti agli Ordini che hanno aderito ai Protocolli d'intesa con l'Agenzia, stanno svolgendo le attività di sopralluogo, a seguito dei quali individuano le unità immobiliari oggetto di accertamento e predispongono le relative proposte di aggiornamento catastale.

Gli esiti degli accertamenti sono registrati nelle banche dati catastali, con la conseguente attribuzione della categoria, della classe corrispondente a quella media della zona censuaria di appartenenza e della rendita catastale presunta. Le particelle interessate da fabbricati non dichiarati e le corrispondenti unità immobiliari urbane sono evidenziate con specifiche annotazioni. A questo proposito, la circolare n. 7/11 definisce le modalità tramite le quali sono effettuati gli aggiornamenti dei diversi database e descrive le operazioni che i tecnici dell'Agenzia devono eseguire al fine di rendere coerenti i documenti catastali con la situazione attuale degli immobili regolarizzati.

Sono inoltre illustrate le regole per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale, relativi agli immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta, che verranno presentati, successivamente, da parte dei tecnici professionisti.

### 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



UIPI

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

## Monitoraggio della proposta di Direttiva sul rendimento idrico negli edifici

Proseguono i lavori della Commissione europea sulla predisposizione di una proposta di Direttiva sul rendimento idrico negli edifici (cfr. gen. '11). L'Uipi partecipa - con la dott.ssa Emmanuelle Causse - alle riunioni del tavolo tecnico, istituito presso la Direzione generale ambiente della Commissione, al fine di monitorare e scongiurare che, da tale iniziativa, possano derivare imposizioni ed obblighi a carico della proprietà.

Dai primi incontri è subito emersa una criticità legata ad alcune affermazioni, non suffragate da studi oggettivi, di alcuni consulenti esterni della Direzione generale energia. In particolare è stato sostenuto che, dall'introduzione di un intervento normativo volto a certificare il rendimento idrico degli immobili, deriverebbe un automatico aumento del valore di mercato degli edifici stessi (+35%). Sia cattedratici dell'Università di Maastricht sia l'Uipi hanno contrastato tali affermazioni, presentando alcune simulazioni dalle quali si addivene a conclusioni molto più modeste. Tale intervento ha indotto la Commissione a manifestare l'intenzione di non introdurre generiche disposizioni vincolanti.

## Allo scambio simultaneo si aggiunge il baratto-ospitalità lavoro

La HomeLink Italia - la maggiore organizzazione operante in Italia nell'ambito dello scambio di casa - ha introdotto una nuova fattispecie di scambio, il baratto ospitalità-lavoro.

Con il nuovo servizio si ricercano persone specializzate in un determinato settore e, in cambio dell'ospitalità, si chiede la realizzazione di determinati lavori e/o servizi. Oltre alle classiche indicazioni legate alla normale ospitalità (il numero di persone da ospitare, il periodo del soggiorno, l'utilizzo degli apparecchi elettrici e telefonici ecc.), si redige un modulo all'interno del quale vengono specificate le prestazioni (tutte rigorosamente a titolo gratuito) che vengono prestate a fronte dell'ospitalità. Un esempio per tutti è costituito da una signora che ha ospitato in Toscana un gruppo di musica soul di Pavia e, in cambio, ha ricevuto un concerto tutto per lei.

Per maggiori dettagli: [www.homelink.it](http://www.homelink.it).

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Igiene in casa: le basse temperature non debellano gli agenti patogeni

Nell'ambito dell'International Scientific Forum on Home Hygiene, svoltosi recentemente a Londra, è stato presentato uno studio dal quale emerge che l'utilizzo, nella lavatrice, di cicli di lavaggio a bassa temperatura non elimina dalla biancheria la presenza di microrganismi patogeni. *Staphylococcus aureus*, *Escherichia coli*, *Salmonella typhimurium*, si dice nello studio, presenti in concentrazioni massicce nella biancheria, continuano a proliferare se si utilizzano lavaggi a temperature ricomprese tra i 20 e 25° C.

Il consumatore in questo modo si trova tra due fuochi, da una parte vi sono le sollecitazioni ad adoperare basse temperature per il risparmio energetico e, dall'altra, quella di utilizzare cicli di lavaggio di almeno 40 o 60° C per eradicare dalle case la presenza di microbi patogeni.

Per visionare l'intero studio: [www.ifh-homehygiene.org](http://www.ifh-homehygiene.org).

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Giurisdizione in caso di morte dell'assegnatario e pretesa di subingresso

In materia di edilizia residenziale pubblica, la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione. Pertanto, la controversia derivante dalla pretesa di "subingresso nell'assegnazione di alloggio popolare a seguito della morte dell'assegnatario ha consistenza di diritto soggettivo e rientra nella giurisdizione del giudice ordinario".

Lo ha affermato il Tar del Piemonte con sentenza n. 310 del 31.5.'11.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Concluso il ciclo dei seminari per il 2011

La Confedilizia si dedica da anni alla formazione degli amministratori condominiali al fine di fornire agli stessi quelle conoscenze tecnico-giuridiche che possano, da una parte, agevolarne il lavoro e, dall'altra, migliorare il loro rapporto con i condòmini.

Anche nel corso del 2011, gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confederazione hanno potuto seguire gli ormai tradizionali seminari di approfondimento coordinati dall'avv. Vincenzo Nasini (responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia e del Centro studi del Coram) e realizzati con la collaborazione delle Associazioni territoriali della Confedilizia e dei rispettivi consulenti e collaboratori.

I seminari 2011 - nel corso dei quali gli amministratori partecipanti hanno potuto sia ascoltare gli interventi programmati sulle novità legislative e giurisprudenziali in materia condominiale sia confrontarsi su problemi concreti ponendo quesiti ai relatori - si sono svolti nelle città di Bari, Brescia, Roma e Vicenza.

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

## Gli sviluppi del fotovoltaico

Si moltiplicano le iniziative degli operatori del settore fotovoltaico per conquistare nuove fette di mercato e, contemporaneamente, ampliare la rete di distribuzione. La tecnologia che attualmente offre maggiori prestazioni costi/benefici è quella dei pannelli, ma i costi, nonostante gli incentivi, sono ancora elevati.

Gli operatori, allora, per aggiudicarsi nuove superfici ove collocare gli impianti, si sbizzarriscono sulle forme contrattuali da proporre ai proprietari di immobili. Attualmente la più utilizzata è la concessione in comodato d'uso, al proprietario di un tetto di un'abitazione o di un capannone industriale di ampia metratura, di un impianto realizzato a spese dell'operatore stesso. Il proprietario godrà della fornitura elettrica necessaria per l'immobile in questione per la durata del contratto (in media 20 anni), dopo di che diventerà proprietario dell'impianto medesimo. All'operatore spetterà l'energia prodotta in eccesso dall'impianto per immetterla nella rete.

Altre formule prevedono come corrispettivo per l'affitto delle superfici il classico pagamento in denaro, in questo caso però in un'unica soluzione nel corso del primo anno, o, in altri casi ancora, l'operatore si impegna a ristrutturare il tetto dell'immobile.

Da parte di alcuni proprietari, queste iniziative vengono ritenute interessanti anche nell'eventualità in cui prevedano di porre sul mercato l'immobile, sul presupposto che il valore dell'immobile si innalzi con l'impianto fotovoltaico installato.

## CORBEILLE

### Metrò, le strategie di un viaggiatore

"Il lato giusto, il bersaglio e i «nemici». Come conquistare un sedile sul metrò". Così s'intitola un articolo pubblicato da *il Corriere della Sera* del 16.10.'11, nel quale si raccolgono i consigli di "un veterano di viaggi sui mezzi pubblici", tale Brendan Nelson, autore di un manuale per trovare sempre un posto a sedere anche all'ora di punta. Un consiglio su tutti? Marcare stretto "quelli che ripiegano il giornale o controllano il nome della stazione": stanno per scendere.

### Case in vendita, su Internet

*Attico*, la rivista di annunci immobiliari, segnala che anche per il mercato italiano è disponibile un programma, denominato "Active Finder Immobiliare", che ricerca - sulla base dei parametri inseriti - gli immobili che sono proposti in vendita sul web.

### Il tesoro degli enti locali

"L'osso che i Comuni non mollano". Questo il titolo di un pezzo, pubblicato su *Panorama* del 12.10.'11, in cui si pone l'accento sul fatto che "le prime 15 città italiane hanno 299 società partecipate", spesso in deficit, le quali, se cedute, potrebbero portare a un ricavo di "alcuni miliardi di euro".

### "Studenti ottimi inquilini"

Le locazioni per gli studenti sono particolarmente redditizie. Lo scrive *Casa24Plus*, l'inserto settimanale de *il Sole24Ore*, in un articolo del 20.10.'11, nel quale - sulla scorta delle informazioni fornite da alcune reti di agenzie immobiliari - si evidenzia come, nelle città sedi di Università, gli immobili di piccolo taglio, siti in zone ben servite dai mezzi pubblici, possano essere messi a reddito con buoni ritorni, per via della forte domanda degli studenti fuori sede per questo tipo di abitazioni.

### Quando l'inquilino moroso ha la passione per i gatti

"Hai tanti gatti? Se non paghi l'affitto niente sfratto". Così s'intitola un articolo de *il Giornale*, datato 15.10.'11, nel quale si dà conto del fatto che, a Milano, uno sfratto non è stato eseguito perché nell'immobile da liberare, assieme all'inquilino moroso, vivevano 20 gatti. Ma non è tutto: il pezzo prosegue precisando che secondo la Asl meneghina, in considerazione dell'elevato numero di felini (tale che "il ricovero, anche temporaneo, presso il Canile Sanitario non risulta possibile"), spetta al proprietario - ove voglia riavere la disponibilità dell'appartamento - provvedere alla sistemazione delle bestiole.

Sulle pretese difficoltà in ordine al ricovero degli animali, tuttavia, è appena il caso di ribadire quanto abbiamo già altre volte scritto: che i Comuni sono obbligati per legge a disporre di strutture di ricovero degli animali domestici. Sicché se l'occupante l'immobile sottoposto a sfratto volesse opporsi all'esecuzione invocando la coabitazione con animali domestici, si dovrà semplicemente procedere alla sistemazione degli stessi nei ricoveri che tutti i Comuni sono tenuti ad avere. E se non li hanno, ci deve comunque pensare il Comune (ricorrendo a strutture di Comuni confinanti, previ opportuni accordi) (cfr. *Cn sett.* '05 e *Cn apr.* '08).

### Affittopoli veneziana

"Cinque stanze in centro a 76 euro. Affittopoli è sbarcata a Venezia". E' il titolo di un pezzo di *Libero*, pubblicato il 9.10.'11, nel quale si pone l'accento sul fatto che in alcune zone di pregio della Serenissima, come San Marco o Cannaregio, immobili di proprietà della Asl risultano locati a canoni "scandalosamente bassi".

### Rigore teutonico

"Uno scontrino non pagato è costato il posto al sindaco di Maganza". Così inizia un articolo de *La Stampa*, pubblicato l'1.11.'11, nel quale si narra la vicenda di Jens Beutel, primo cittadino di un Comune tedesco, che andrà in pensione l'1.1.'12, "con quasi un anno e mezzo di anticipo sulla fine del mandato". Il motivo: durante un viaggio di lavoro in Ruanda "ha bevuto, tre bicchieri di vino rosso al bar dell'hotel in cui alloggiava ed è tornato in camera senza pagarli. A saldare il conto ci ha pensato il ministro regionale degli Interni, che è andato su tutte le furie".

## Certificazione energetica, l'opinione dei notai

Com'è noto, in ambito nazionale, le disposizioni sulla certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 sono state, di recente, modificate ad opera del d.lgs. n. 28/11 (cfr. *Cn apr.* '11).

Tra le modifiche ricordiamo l'introduzione – all'art. 6, del predetto d.lgs. n. 192/05 – del comma 2-ter, il quale così dispone: “Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater”.

Questa norma è stata, ora, oggetto di un approfondimento da parte del notariato che, nello studio n. 542-2011/C ha, in particolare, evidenziato quanto segue:

- la prescrizione “di fornire informazioni e di consegnare la documentazione in ordine alla certificazione energetica” scatta “solo quando è vigente l'obbligo di dotare l'edificio” di interesse di tale certificazione; pertanto, la previsione in argomento non trova applicazione (e quindi la clausola di cui trattasi non deve essere inserita) ogni qualvolta le norme (statali o regionali) non contemplano tale obbligo (ricordiamo che, in ambito nazionale, le Linee Guida di cui al d.m. 26.6.'09 escludono l'obbligo di dotazione, ad esempio, per box, cantine e depositi: cfr. *Cn sett.* '09);

- la documentazione da consegnare può essere costituita – salvo diversa disposizione regionale – dalla “autodichiarazione” con cui il proprietario afferma che il suo immobile è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti (e la consegna deve intendersi ugualmente eseguita – specificano i notai – “anche in caso di «autodichiarazione» contenuta in atto”);

- la violazione degli obblighi di dotazione, consegna e informazione, nonché la mancanza della attestazione che tali obblighi sono stati adempiuti (tutti adempimenti che il Notariato definisce “inderogabili”) non producono “la nullità del contratto”, rimanendo in facoltà dell'acquirente/conduttore “avvalersi dei rimedi perequativi forniti dall'ordinamento” (risarcimento danni, riduzione del prezzo o risoluzione del contratto).

Nello studio i notai sottolineano poi – con particolare riferimento alla locazione – che il citato comma 2-ter deve essere interpretato nel senso che gli obblighi

di informazione e consegna sussistono, non solo allorché l'edificio sia “già dotato” dell'attestato di certificazione energetica, ma anche quando ne “avrebbe dovuto essere dotato” (giacché, in caso contrario, “la violazione dell'obbligo di dotazione in occasione di compravendita o di nuova costruzione” legittimerebbe la “non consegna” in ipotesi di successiva locazione). Lo stesso studio precisa inoltre, che, in ambito nazionale, la norma in questione non trova applicazione nei casi “di autonoma cessione di contratto di locazione”; “di cessione di contratto di locazione ai

sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392” e “di cessione di contratto di locazione finanziaria”, giacché si tratta di ipotesi, queste appena citate, non equiparabili alla locazione e per le quali, pertanto, non vi è alcun obbligo di dotazione.

Segnaliamo, per chiunque fosse interessato a conoscere il quadro regionale dell'obbligo di certificazione energetica in caso di compravendita e locazione, che sul sito internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) sono pubblicate, da tempo, due tabelle sull'argomento, tenute in costante aggiornamento.

## Tutto sulle prestazioni imposte

Le Edizioni Scientifiche Italiane pubblicano *La riscossione delle prestazioni imposte*, a cura di Tommaso Maglione e Giovanna Petrillo, con introd. di Gaetano Liccardo (pp. 254). Gli autori dei vari saggi esaminano criticità e profili evolutivi del tema, analizzandone le questioni che maggiormente interessano gli operatori del settore tributario. Si segnala, in particolare, lo studio globale, dovuto a Maglione, su evoluzione, natura e competenze della riscossione tributaria.

## Mediazione, ritoccati i criteri per determinare le tariffe

Con d.m. n. 145 del 6.7.'11 è stato modificato il precedente decreto del Ministro della giustizia n. 180 del 18.10.'10, contenente la determinazione dei criteri e delle modalità di iscrizione e tenuta del registro degli organismi di mediazione e dell'elenco dei formatori per la mediazione, nonché l'approvazione delle indennità spettanti agli organismi (cfr. *Cn dic.* '10).

Tra le correzioni apportate si segnala, in particolare, un generale ridimensionamento dei costi di mediazione. In base alle nuove tariffe, infatti, l'istante in mediazione – quando la controparte non si presenta – deve corrispondere all'organismo di conciliazione un importo di soli 40 euro se il valore della controversia rientra nello scaglione più basso, ovvero di 50 euro per controversie di valore superiore. Prima, al contrario, la mancata partecipazione comportava la riduzione di un terzo delle spese di mediazione in base ai diversi scaglioni di riferimento. Le spese per la mediazione obbligatoria, poi, vengono ridotte nella misura “di un terzo per i primi sei scaglioni, e della metà per i restanti” (prima era tutto un terzo). Si sopprime, ancora, la possibilità – sempre nelle materie nelle quali la mediazione è condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria – di applicare eventuali aumenti per la formulazione della proposta di conciliazione o per la particolare complessità o difficoltà della controversia. Si consente, infine, la derogabilità dei minimi tariffari.

Precisiamo che, salvo l'ultima novità appena citata che interessa solo gli organismi pubblici (per quelli privati, infatti le tariffe sono libere), le altre modifiche riguardano anche “gli organismi diversi da quelli costituiti dagli enti di diritto pubblico”. L'unica differenza è che, per gli organismi privati, gli importi ridotti di 40 (o, se del caso) di 50 euro si applicano solo nel caso di mediazione obbligatoria.

## Installazione del condizionatore da parte dell'inquilino, quando è dovuta l'indennità

L'inquilino che installi nell'immobile a lui locato un condizionatore ha diritto, al termine della locazione, ad un'indennità da parte del proprietario?

Per rispondere alla domanda occorre preliminarmente distinguere tra miglioramenti e addizioni. Sul punto la giurisprudenza ha chiarito che costituiscono “miglioramenti” quelle “opere che, con sistemazioni o trasformazioni diverse”, apportano al bene locato “un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi”; sono “addizioni”, invece, quelle “opere che, pur unite ed incorporate” alla cosa locata, “non si fondono con essa ma ne producono un incremento di ordine quantitativo” (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3860 del 18.6.'80).

Si tratta di una distinzione non di poco conto. Per i miglioramenti, il conduttore non ha diritto all'indennità a meno che non vi sia stato “il consenso del locatore” (art. 1592, primo comma c.c.); per le addizioni invece, il consenso del locatore non rileva: l'indennità è dovuta solo se il proprietario “preferisca ritenere” tali opere alla fine della locazione (art. 1593, primo comma c.c.).

Ciò detto – e chiarito anche che l'addizione, se non è separabile senza danno (“notevole”: cfr. M. TRIMARCHI, in *Codice delle locazioni*, Giuffrè editore, 166, 2010) per i locali e costituisce comunque un valore aggiunto per gli stessi, segue la stessa disciplina dettata per i miglioramenti (e quindi torna ad avere rilievo il consenso del proprietario: art. 1593, secondo comma c.c.) – veniamo al quesito da cui abbiamo preso l'avvio.

E' evidente – sulla base di quella che abbiamo visto essere l'interpretazione della giurisprudenza – che la semplice installazione di un condizionatore non possa costituire un'opera di miglioramento (quale potrebbe essere invece, solo per fare un esempio, il rifacimento dell'impianto di riscaldamento) ma rappresenti, piuttosto, un'addizione. Pertanto, per il caso che ci occupa, si può arrivare alla seguente conclusione: se il condizionatore è separabile senza pregiudizio per i locali (così come avviene nella generalità dei casi), l'indennità (pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore dell'addizione al momento della riconsegna) è dovuta solo nell'ipotesi in cui il locatore sia interessato a mantenere tale impianto; se invece la rimozione del condizionatore rischia di danneggiare (in modo rilevante) il bene locato, l'indennità non è dovuta salvo che il proprietario abbia prestato (in forma, peraltro, “chiara e non equivoca”: cfr. Cass. sent. n. 5637 del 24.6.'97) il proprio consenso all'installazione.

Quanto sopra – ben inteso – sempreché le parti, nel contratto di locazione, non abbiano inteso regolare diversamente la materia.

**BELL'ITALIA**

**La forestale vince la guerra delle divise**

Il Consiglio di Stato "ha individuato nel Corpo della forestale dello Stato la prima amministrazione ad aver utilizzato le uniformi di colore «grigio verde». Di conseguenza la Guardia di finanza ha concepito un nuovo modello di colore e fattezze fortemente caratterizzanti, impiegando materie prime all'avanguardia, così da rendere la GdF chiaramente distinguibile rispetto alle altre forze di polizia". E' la risposta del Sottosegretario di Stato per l'economia e per le finanze ad un'interrogazione (la n. 4-11617, datata 14.4.'11), con la quale si chiedeva, in particolare, di fare chiarezza sulle ragioni del cambio di colore della divisa (nella tonalità "grigio scuro") di 64mila finanzieri piuttosto che di 8mila forestali.

**La virtù del denaro**

Il denaro è uno dei più grandi strumenti di libertà che siano mai stati inventati dall'uomo.

*Friedrich A. von Hayek*

**LETTO PER VOI**

**Spese e tasse**

Fin quando si procederà nell'attribuire alla mano statale, regionale, locale, compiti che debbono essere lasciati ai privati, si dovrà procedere a sempre nuove imposizioni.

Fin quando non si sopprimeranno gli enormi compiti assegnati allo Stato sociale, questo levitiano continuerà a nutrirsi: se non potrà più farlo come prima attraverso l'indebitamento, vorrà farlo succhiando direttamente la ricchezza ai cittadini. Poiché i tecnici non osano dire simili elementari verità, paurosi di essere denunciati per attentato al cosiddetto "welfare", e men che meno oseranno praticare le ricette conseguenti, continueremo a subire l'espropriazione dei frutti del nostro lavoro. Quasi certamente, in misura ancora maggiore. Il nuovo governo si annuncia dunque come prima, peggio di prima.

(da: Marco Bertocchini, *Anziché ridurre le spese si spremerà la gente*, ItaliaOggi, 22.12.'11)



**Rendite catastali, mercato e Osservatorio immobiliare**

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

Ma ci chiediamo perchè questi dati dovrebbero, e come potrebbero, essere coerenti.

Prima di tutto, infatti, i valori sono una cosa e le rendite sono un'altra (e queste ultime dovrebbero infatti rappresentare la redditività, e non il valore).

Secondariamente, va ricordato che il sistema ormai vigente da vent'anni è stato solo «provvisoriamente» dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, proprio perché tassa i valori e non i redditi (come vorrebbe invece il nostro sistema fiscale).

In terzo luogo, è bene ricordare che è azzardato ipotizzare differenze fra rendite e valori, addirittura su scala nazionale e quindi senza neanche distinguere zona da zona: lo stesso Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio premette avvertenze, in questo senso, ai dati che pubblica e a proposito dell'attendibilità dei propri dati.

Da ultimo, si ricordi questo: che le aliquote dell'Ici vennero fissate proprio ben sapendo che i valori accertati erano quelli del biennio 1988-89 e quindi in relazione al loro ammontare.

La rivalutazione delle rendite/valori, quindi, oltre che un'ingiustizia, configurerebbe una reiterazione della violazione costituzionale già riscontrata dalla Consulta, alla quale il problema posto dalla sua precedente denuncia sarebbe ovviamente, inevitabilmente posto.

*\*Presidente di Confedilizia*

da il Giornale, 3.12.'11

**Senza cinture di sicurezza l'indennizzo si riduce**

In caso di sinistro stradale, la mancata adozione dei sistemi di trattenuta da parte di un passeggero rappresenta un'ipotesi di concorso causale nel fatto colposo che, contribuendo alla produzione del danno, legittima una riduzione del risarcimento.

E' il principio che si ricava da una recente sentenza della Cassazione, la n. 19884 del 29.9.'11, che conferma l'orientamento espresso in proposito dalla stessa giurisprudenza di legittimità in altre occasioni (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18177 del 28.8.'07).

**Codice valutazioni immobiliari, presentata la IV edizione**



**Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
Italian Property Valuation Standard



La quarta edizione del Codice delle valutazioni immobiliari costituisce il risultato di un progetto che ha coinvolto autorevoli risorse scientifiche e perseguito la concertazione tra le Organizzazioni e gli enti componenti il Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa (di cui fa parte anche la Confedilizia).

Il risultato finale costituisce lo standard di riferimento ai fini dell'attività valutativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario, per i cittadini dell'Unione europea e per gli investitori internazionali. Il volume presenta una metodologia di valutazione condivisa, univoca, intellegibile, agevolmente applicabile, allineata con le norme di riferimento e con le best practices nazionali e internazionali.

Per maggiori informazioni sul volume è possibile rivolgersi alla Segreteria generale.

**Cedolare secca, problemi aperti dopo sei mesi**

"Cedolare secca sugli affitti: problemi aperti a sei mesi dal varo". È il titolo dello studio che il Segretario generale della nostra Organizzazione avv. Giorgio Spaziani Testa ha pubblicato sulla qualificata rivista *Corriere tributario* (n. 44/'11). Si fa in esso il punto su alcuni aspetti problematici che hanno caratterizzato questo primo periodo di applicazione del nuovo regime impositivo.

**Per i produttori solo sigarette antincendio**

È in vigore dal 17 novembre il provvedimento della Commissione europea che obbliga i produttori di tabacco a vendere solo "sigarette antincendio" (sigarette, cioè, "a ridotta propensione di combustione", che si spengono da sole se non "tirate").

I riferimenti normativi in merito sono pubblicati sulla Gazzetta ufficiale europea C356 in pari data.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2012

16 Gennaio 2012 - Lunedì

### Imposte e contributi

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

20 Gennaio 2012 - Venerdì

### Tassa smaltimento rifiuti (Tarsu)

Ultimo giorno per la presentazione al Comune

della denuncia delle superfici tassabili per le quali nel 2011 è iniziata l'occupazione o la detenzione nonché delle denunce integrative o modificative.

Per gli adempimenti relativi alla tariffa rifiuti, dovuta nei Comuni che l'hanno istituita in sostituzione della Tarsu, si rinvia alle relative disposizioni locali.

### IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

## LOTTA CONTINUA

### Tesoretti e rendite catastali (lettera a Repubblica)

A proposito del "tesoretto" nascosto nella rivalutazione delle rendite catastali (*la Repubblica* 22.11.'11, pag. 13), va considerato che alla quantificazione dello stesso - portata a conoscenza del gruppo di lavoro del Ministero ma non da quest'ultimo calcolata - si giunge attraverso la valutazione delle maggiori entrate che produrrebbe la tassazione anche di fattispecie non attualmente incise, come la prima casa, sia ai fini Ici che ai fini Irpef (con la conseguenza che il "tesoretto" in toto non dipende dalla rivalutazione delle rendite ma dall'estensione delle fattispecie tassate). In ogni caso, la validità del calcolo è inficiata - anche prescindendo dall'attendibilità dei dati di mercato presi a riferimento - dal fatto che le rendite sono ancorate all'incostituzionale criterio del valore delle case, anziché a quello del loro reddito (a cui invece ci si dovrebbe riferire, per equità ma anche solo per quanto fatto palese dallo stesso nome delle "rendite").

Giorgio Spaziani Testa  
Segretario generale  
Confedilizia

Con modifiche di adattamento ai testi sullo stesso identico argomento pubblicati dai sottocitati giornali, la lettera è stata inviata anche ai quotidiani *Corriere della sera* e *La Stampa*.

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2012

10 Gennaio 2012 - Martedì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro

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

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

## DALLE RIVISTE...

### Procedimento sommario e rito locatizio

### Figura dell'amministratore, modifica millesimi, distacco riscaldamento La locazione ad uso di seconda casa - Usufrutto in condominio Prime riflessioni sui tributi del federalismo fiscale

La rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 2/'11) pubblica uno studio di Enrico Astuni dal titolo "Vincoli opponibili nelle procedure esecutive. L'assegnazione della casa coniugale a seguito della riforma dell'affidamento condiviso".

Sull'applicabilità del procedimento sommario di cognizione alle controversie assoggettate al rito locatizio, nota a sentenza di Vincenzo Papagni su *Giurisprudenza di merito* (n. 10/'11).

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/'11) - oltre che il consueto articolo di aggiornamento sull'immobiliare dovuto al Presidente confederale, direttore della pubblicazione - segnaliamo gli studi di Renato Del Chicca (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea ex art. 1137 cod. civ.), Paolo Di Matteo (La figura dell'amministratore tra autonomia e subordinazione all'assemblea di condominio), Vincenzo Nasini (Alcune

considerazioni in tema di revisione o modificabilità a maggioranza delle tabelle dei valori millesimali), Paolo Calettaris (Il condominio nella recente giurisprudenza delle Sezioni unite) e Nino Scipelliti (Ancora sul distacco dell'impianto di riscaldamento dall'impianto condominiale). Trasferimenti immobiliari e conformità catastale: articolo di Nicola Assini e Antonella Lanza su *Nuova Rassegna* (n. 15/'11).

*Immobili & Proprietà* (n. 11/'11) pubblica un articolo di Giuseppe Bordoli sulle tabelle millesimali di proprietà e le tabelle di gestione ed un altro di Antonio Scarpa sulla locazione ad uso di seconda casa.

La *Rivista del notariato* (n. 5/'11) si occupa in un approfondito studio dell'usufrutto in condominio.

Sul *Bollettino tributario* (n. 20/'11) Luigi Lovecchio tratta dei tributi del federalismo fiscale (prime riflessioni).

Dell'alienazione dell'immobile locato e della legittimazione al pagamento dell'indennità di avviamento tratta Aldo Carrato su *il Corriere giuridico* (n. 10/'11).

Sul contratto in danno di terzi, nota a sentenza di Marco Rizzuti su *Giurisprudenza italiana* (agosto-settembre '11).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Stato di diritto

Per dirlo con parole comprensibili a tutti, l'espressione "Stato di diritto" significa che il governo è vincolato in ogni sua azione da norme stabilite ed enunciate in anticipo, norme che rendono possibile prevedere con ragionevole certezza in quale modo l'autorità farà uso dei suoi poteri coercitivi in determinate circostanze, e che consentono agli individui di pianificare i propri affari sulla base di questa previsione. In tale modo, all'interno delle regole del gioco conosciute, l'individuo è libero di perseguire i suoi obiettivi personali, certo che i poteri dello Stato non verranno deliberatamente usati per frustrare i suoi sforzi.

Friedrich A. von Hayek

## MEDIAZIONE E FORMALITÀ PUBBLICITARIE

Tribunale civile di Roma

Sez. V, decr. 22 luglio 2011, n. 6565 - Pres. Norelli - Est. Dedato

Non è idoneo alle formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. il verbale di conciliazione (sottoscritto innanzi all'organismo di mediazione ed omologato dal Presidente del Tribunale) avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione (1).

(1) Interessante questione di diritto in ordine alla quale non sono - allo stato - noti altri precedenti.

**La sentenza per esteso è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.**

## CONDOMINIO E DATI PERSONALI DEI CONDOMINI

Cassazione - 8 settembre 2011, n. 18421

Pres. Triola - Est. Di Celso - P.M. Scardaccione (conf.)

Ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti. Tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto. (Fattispecie nella quale i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore. La Cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione di merito non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministratore - il quale anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condomini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione - un comportamento lesivo della privacy degli interessati ma - al contrario - un atto dovuto nell'ambito dei compiti e delle funzioni proprie dell'amministratore) (1).

(1) Cfr. Cass. civ., sez. II, 4 gennaio 2011, n. 186 ed altro in *Arch. loc.* 2011, 165).

**La sentenza per esteso è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.**

## Proprietà e libertà

La nostra generazione ha dimenticato che il sistema della proprietà privata costituisce la più importante garanzia di libertà.

*Friedrich A. von Hayek*

## Lavori condominiali e perdita della serenità

Cassazione - 19 agosto 2011 n. 17427

Pres. Elefante; Relatore Migliucci; Pm - parz. difforme - Russo

Per procedere alla liquidazione equitativa di cui all'articolo 1226 del c.c. occorre verificare con certezza l'esistenza del danno, non essendo configurabile il danno biologico in assenza della lesione dell'integrità psico-fisica del danneggiato, rendendosi necessaria la dimostrazione dell'entità del danno, ossia della perdita conseguente alla lesione. Il danno non patrimoniale è connotato da tipicità, essendo risarcibile solo nei casi determinati dalla legge e nelle ipotesi in cui esso sia cagionato da un evento consistente nella lesione di specifici diritti inviolabili della persona, atteso che, fuori dai casi determinati dalla legge, è offerta tutela risarcitoria al danno non patrimoniale solo se sia accertata la lesione di un diritto inviolabile della persona costituzionalmente protetto. Il danno non patrimoniale, anche quando sia determinato dalla lesione di diritti inviolabili della persona, costituisce danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato, non potendosi accogliere la tesi che identifica il danno con l'evento dannoso ovvero non potendosi postulare che il danno sarebbe *in re ipsa*, perché detta teoria snatura la funzione del risarcimento, il quale, diversamente, verrebbe concesso non in conseguenza dell'effettivo accertamento di un danno, ma quale pena privata per un comportamento lesivo.

## CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

*Rivolgersi alla Confedilizia*

## Locazioni uso diverso

### Gli industriali chiedono liberalizzazioni. Per gli altri

■ ■ ■ CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

■ ■ ■ La patrimoniale l'hanno chiesta per gli altri, per le persone fisiche (le aziende industriali sono pressoché 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 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).

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 (immane) 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 "buonuscite" 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, ma si è ben guardato dal toccare, anche in qualsiasi minimo modo, la legge sull'uso diverso vigente dal '78. 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

## GIURISPRUDENZA CASA

## Diniego di rinnovazione e disdetta semplice

“L'art. 1424 cod. civ. sulla conversione dei contratti nulli si applica, in virtù del richiamo operato dall'art. 1524 cod. civ., anche ai negozi unilaterali, a condizione che l'atto contenga i requisiti di sostanza e di forma dell'atto diverso e che l'atto convertito risponda allo scopo perseguito con quello nullo. Ne consegue che il diniego di rinnovazione della locazione ex art. 29 legge n. 392 del 1978, nullo in relazione alla prima scadenza, ben può convertirsi in una disdetta cosiddetta «semplice» o a regime «libero» (non essendo richiesto che sia motivata) valida per la seconda scadenza contrattuale, recando il contenuto inequivocabile della manifestazione di volontà contraria alla prosecuzione e alla rinnovazione del rapporto”. E' quanto ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 263/11, inedita.

## Conduttore e inidoneità dell'immobile

La Cassazione ha proceduto ad una puntuale messa a fuoco (sent. n. 1598/11, inedita) della normativa in materia di inidoneità dell'immobile locato e diritto relativo del conduttore. “In tema di rapporto locatizio, non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - quando il conduttore, essendo a conoscenza della destinazione d'uso dell'immobile locato (nella specie, commerciale e non artigianale) al momento in cui al contratto venne data attuazione (nella specie, come desunto dalla clausola contrattuale relativa al divieto di mutamento della destinazione originaria) e, quindi, anche della inidoneità dell'immobile a realizzare il proprio interesse, abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione dell'immobile stesso come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione. In tal caso, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dell'immobile locato non è di ostacolo alla valida costituzione del rapporto di locazione, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta.”

## Conduttore e verifica caratteristiche del bene

“Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonchè al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore.” Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 1735/11, inedita).

## Parti comuni e uso esclusivo

Efficace puntualizzazione della Cassazione (sent. n. 1062/11, inedita) su un'importante e ricorrente problematica. “Al singolo condòmino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio - ha detto la Suprema Corte - soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi.”

## Possesso e difficoltà d'accesso

Curiosa (ma importante) affermazione della Cassazione nella sentenza n. 181/11, inedita. “La circostanza che l'accesso ad un immobile (nella specie, un vano ammezzato) sia particolarmente disagiata (nella specie, possibile solo mediante arrampicamento su una scala a pioli) non vale di per sé - ha detto la Suprema Corte - ad escluderne il possesso, potendo al più costituire un indizio dal quale desumere l'insussistenza dell'esercizio di esso.”

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Alberghi diffusi, dal Friuli un contributo di 2,5 milioni

Con delibera n. 1707 del 25.9.11 (B.U.R. n. 41 del 12.10.'11), la Giunta del Friuli Venezia Giulia ha approvato uno stanziamento di 2,5 milioni di euro finalizzato a promuovere il progetto di “consolidamento degli alberghi diffusi” esistenti sul territorio regionale mediante l'incremento del numero di posti letto. Precisiamo che per “alberghi diffusi” - secondo la definizione che ne dà la legge regionale n. 2/02 - devono intendersi “strutture ricettive” costituite “da unità abitative e servizi centralizzati, quali uffici di ricevimento, sala a uso comune, eventuale ristorante/bar, dislocati in uno o più edifici separati”.

Possono presentare domanda di ammissione al contributo i proprietari di immobili siti nei Comuni che aderiscono al citato progetto di consolidamento. Gli interventi finanziabili devono essere diretti, in particolare, alla “realizzazione/adeguamento di non più di 6 unità abitative per singolo stabile con un massimo di 24 posti letto complessivi”.

Informazioni in materia possono essere assunte presso i competenti uffici comunali oltre che sul sito internet della Regione (www.regione.fvg.it). Il termine ultimo per presentare le domande è il 15.2.'12.

## Il mandato, anche nel condominio

Un ponderoso volume su *Il mandato* è edito, a cura di Vincenzo Cuffaro, da Zanichelli (pp. XVI + 740, con un cd rom). L'opera, molto accurata, si divide in tre parti: la disciplina del contratto, i contratti affini e la prassi. Accanto a temi di respiro, come le obbligazioni di mandante e mandatario, si analizzano contratti specifici (di commissione e di spedizione), mentre nella sezione dedicata alla prassi si segnala lo studio su “mandato e amministrazione di beni condominiali”.

## Comunismo e nazismo

La relativa facilità con la quale un giovane comunista poteva essere trasformato in nazista, o viceversa, era ben nota, soprattutto ai propagandisti dei due partiti. I comunisti e i nazisti si scontravano più spesso tra loro che non con gli altri partiti, per il semplice fatto che lottavano per guadagnarsi l'appoggio dello stesso tipo di mentalità e si odiavano reciprocamente con lo stesso odio riservato agli eretici. Questo loro modo di fare era una riprova di quanto strettamente fossero imparentati. Per gli uni e per gli altri, il vero nemico, l'uomo con cui non avevano nulla in comune, era il liberale di vecchio stampo.

Friedrich A. von Hayek

## SEGNALAZIONI

Biagio Marin, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1913-1982*, a cura di Felice Camuffo, present. di Edda Serra, Edizioni di Storia e Letteratura-Biblioteca Cantonale Lugano-Centro studi Biagio Marin ed., pp. LXVI + 404, 15 foto f. t.

Un Prezzolini insolitamente umano e addirittura affettuoso, nel rapporto col poeta dialettale di Grado Biagio Marin, da lui conosciuto ai tempi de *La Voce* e rimasto solidamente legato per settant'anni.

*Aldo Moro nell'Italia contemporanea*, a cura di Francesco Perfetti, Andrea Ungari, Daniele Caviglia e Daniele De Luca, Le Lettere ed., pp. 816

Imponente raccolta di saggi di due specifici convegni, incentrati sulla figura di Moro e dedicati al primo alla politica interna, il secondo a quella estera, per esaminare compiutamente Moro uomo di partito, parlamentare, presidente del Consiglio e ministro degli Esteri.

## Cuba: liberalizzata la compravendita di case per i residenti

Dopo la liberalizzazione dell'acquisto delle automobili, adesso a Cuba, dopo 50 anni, si potrà tornare a compravendere immobili. Con il decreto n. 288, pubblicato sulla *Gazeta official de Cuba*, in vigore dal 10 novembre, viene data la possibilità, ai residenti dell'isola caraibica, di acquistare un appartamento.

Fino ad ora, il mercato è stato caratterizzato dalle donazioni o dalle permuta di immobili. La nuova normativa, che prevede anche delle limitazioni per evitare la speculazione (non si può essere intestatari di più di due alloggi), dispone che per la formalizzazione degli atti di acquisto è necessario un atto notarile e l'iscrizione dell'immobile nel Registro delle proprietà. È previsto inoltre il pagamento di un'imposta, non ancora delineata nel dettaglio.

## Lasagnette e cernie del Senato

Quanto ai piccoli privilegi irritanti agli occhi dei cittadini, come il salone del barbiere, lo stanziamento di 260.000 euro l'anno per le agendine di Nazareno Gabrielli o l'ufficio viaggi o il ristorante, lasciamo perdere. Bastino la segnalazione dell'acquisto nel 2011 di piatti col marchietto del Senato per 5.275 euro (quelli col marchetto della Camera sono costati a Montecitorio 19.234, 80) e il menu del ristorante riservato ai parlamentari a Palazzo Madama: Carpaccio di filetto con salsa di limone: euro 2,76. Spaghetti alle alici: euro 1,60. Risotto con rombo e fiori di zucca: euro 3,34. Bistecca di manzo: euro 2,68. Lombata di vitello: euro 5,23.

Allo scoppiare delle polemiche nel 2007, quando gli italiani si erano inveleniti per la scoperta che un primo alla mensa dei netturbini di Marghera costava 3 euro e al Senato la «lasagnetta al ragù bianco e scamorza affumicata» 1 euro e 59 centesimi, si era levato alto e solenne un giuramento: mai più. Indimenticabile l'anno dopo un titolo sulla «Padania»: *Il Carroccio taglia le spese al Senato*. Promesse da marinario: la «cernia frita dorata» costava ieri 3 euro e 53 centesimi, le «lamelle di spigola con radicchio e mandorle» costano oggi 3 euro e 34. Meno ancora di prima. L'ennesima presa per i fondelli.

da: G.A. Stella - S. Rizzo, *Licenziare i Padretorni, L'Italia tradita dalla Casta*, ed. Rizzoli



## A Stoccolma si sperimentano nuove eco-energie

La *Jernhusem enviromental division* (componente di una società immobiliare svedese) ha sviluppato una nuova tecnologia ecologica che consentirà, sfruttando il calore rilasciato dal corpo umano, di fornire il 25% del calore necessario per scaldare gli ambienti della stazione centrale di Stoccolma.

Nella struttura ferroviaria della capitale svedese transitano giornalmente oltre 250.000 persone e l'eco-tecnologia incamererà il calore del corpo umano dei passanti che, una volta convertito in acqua calda, verrà immesso nell'impianto di riscaldamento.

Nuovi sviluppi di questa tecnologia sono promessi dalla società svedese, che prevede anche una produzione su larga scala di energia domestica per l'alimentazione di piccoli elettrodomestici.

## Libertà e progresso

Il principio guida di ogni tentativo di creare un mondo di uomini liberi deve essere il seguente: una politica di libertà per l'individuo è la sola politica veramente progressista.

Friedrich A. von Hayek

## IL PUNTO SU ...

### Le riparazioni della casa data in affitto

Segnaliamo un'importante sentenza della Cassazione (si tratta della pronuncia n. 16136 del 8.7.'10) in tema di riparazioni e manutenzione del bene locato, responsabilità in argomento e diritto del conduttore al risarcimento del danno.

Con la sentenza indicata la Cassazione ha affermato che nel caso di locazione di un bene immobile il conduttore ha diritto al risarcimento del danno ove il locatore non provveda alla riparazione della cosa locata, violando l'obbligo gravante sul locatore stesso di provvedere alle riparazioni del bene eccedenti la normale manutenzione. Peraltro nel caso in cui le riparazioni abbiano il carattere dell'urgenza lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore (ed è importante sottolineare come tale avviso costituisca condizione perché il conduttore possa esercitare la facoltà di intervento diretto), ha facoltà, nel caso di inerzia da parte del locatore, di provvedere appunto direttamente alle riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione del locatore e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto di questi.

La fattispecie esaminata dalla Cassazione presentava peraltro - oltre alla questione ora accennata - anche ulteriori profili litigiosi poiché era accaduto, nel caso di specie, che il locatore, una volta eseguiti i lavori di manutenzione dell'immobile, aveva fatto ingresso nell'immobile locato impedendo al conduttore di accedervi. La Corte ha al riguardo affermato il principio secondo cui "il conduttore che perda il godimento dell'immobile durante il periodo in cui il proprietario debba eseguire delle riparazioni, non perde anche la detenzione dell'immobile stesso fino a quando non sia stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione e può pertanto proporre azione di spoglio contro il proprietario che, a lavori eseguiti, rifiuti la restituzione dell'immobile".

### Trasformare in veranda un balcone

Con riferimento all'ipotesi della trasformazione del balcone di un edificio in condominio in una veranda si sono avute recentemente più decisioni della Cassazione che hanno esaminato la fattispecie in questione sotto diversi profili. La Cassazione penale con la sentenza n. 28927 del 20.7.'11 ha affermato che le opere di trasformazione di un balcone in veranda ove con esse si ampli il fabbricato al di fuori della sagoma preesistente rappresentano un intervento di nuova costruzione, con la conseguenza che la loro realizzazione in assenza di concessione edilizia integra (nel caso in cui non ricorra anche la violazione paesaggistica) il reato di cui all'art. 44 del d.p.r. n. 380/01. Nel caso esaminato dalla Corte due coniugi avevano trasformato, in assenza di autorizzazione e con una struttura creata con alluminio anodizzato e vetro, il loro balcone in veranda per ricavarne un vano lavanderia. Con riguardo invece ad altro profilo, la Cassazione civile con sentenza n. 15186 dell'11.7.'11 ha affermato che il condomino che trasformi il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, non è soggetto, rispetto a questa, all'osservanza delle distanze prescritte dall'art. 907 c.c. in tema di vedute, nel caso in cui la veranda insista esattamente sull'area del balcone, senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piumo del proprietario del balcone sovrastante. Quelli ricordati sono solamente alcuni dei tanti profili delicati e problematici concernenti l'ipotesi della trasformazione dei balconi in verande: altri profili - del tutto distinti da quelli ora accennati - sono quelli concernenti la compatibilità o meno della trasformazione con il decoro architettonico dell'edificio (profilo questo che dà luogo sovente a controversie nell'ambito del condominio) e anche le conseguenze dell'opera in questione sulla tabella millesimale.

Paolo Scalettaris

## Nuove tendenze: dalla musica da camera a quella da balcone

Nel XXI secolo gli aspiranti musicisti si esibiscono sul balcone di casa, riprendono le loro performance e le diffondono su Internet. Questa è la nuova tendenza che è partita dall'Irlanda e, in breve tempo, si è diffusa su tutto il globo coinvolgendo anche il nostro Paese.

Il materiale musicale girato sulle terrazze di tutto il pianeta (attualmente oltre 5.000 video) è raccolto nel sito *balconytv.com* e riceve quotidianamente milioni di visualizzazioni. Risultato, molti artisti hanno ottenuto successo e contratti discografici.

## L'accertamento esecutivo, tutte le notizie utili

Di recente è entrato in vigore l'istituto della "concentrazione della riscossione nell'accertamento", meglio noto come "accertamento esecutivo". La norma che disciplina la materia è l'art. 29, d.l. n. 78/10 (così come convertito in legge), secondo cui gli avvisi di accertamento afferenti le imposte reddituali, l'Iva e l'Irap, emessi a partire dall'1.10.'11 (e relativi ai periodi di imposta in corso al 31.12.'07 e successivi), diventano atti esecutivi decorsi 60 giorni dalla loro notifica senza la mediazione del ruolo e l'emissione preliminare della cartella esattoriale.

Si tratta, all'evidenza, di una novità non di poco conto su cui, pertanto, è bene fare chiarezza.

Anzitutto, per espressa disposizione di legge, gli avvisi di cui trattasi devono contenere l'intimazione ad adempiere all'obbligo di pagamento degli importi in essi indicati entro il termine per la proposizione del ricorso e l'avvertimento che, decorsi 30 giorni dal termine ultimo di pagamento, la riscossione verrà affidata ad Equitalia "anche ai fini dell'esecuzione forzata".

In secondo luogo, il ricorso deve

avvenire entro 60 giorni dalla notifica dell'accertamento e deve essere accompagnato dal versamento di un terzo della somma richiesta dall'Agenzia delle entrate. Tuttavia, in caso di presentazione da parte dell'interessato di un'istanza di accertamento con adesione, oppure se il termine per l'impugnazione cade durante il periodo di sospensione annuale dei termini processuali (1 agosto - 15 settembre), questa scadenza slitta: in ipotesi di accertamento con adesione, di ulteriori 90 giorni; in ipotesi di sospensione dei termini, di altri 46 (se si verificano entrambe le circostanze i due periodi si cumulano). Naturalmente, dato che - come detto - il termine per la proposizione del ricorso è lo stesso entro il quale la legge impone la corresponsione dell'importo indicato nell'avviso di accertamento, il differimento dell'impugnazione comporta anche, come logica conseguenza, lo slittamento dell'obbligo di provvedere al pagamento di tale importo. Resta comunque il fatto che il contribuente che volesse difendersi sarà anzitutto obbligato al pagamento di quanto dovuto (*solve*) e solo in un secondo mo-

mento potrà opporsi, chiedendo indietro quanto in prima battuta versato (*repete*).

Infine, è bene precisare che, decorso inutilmente il termine per pagare, nonché gli ulteriori 30 giorni previsti (durante i quali è comunque ancora possibile versare quanto richiesto dall'Amministrazione finanziaria, maggiorato solo degli interessi e non anche di altre spese come, ad esempio, l'aggio dovuto all'agente di riscossione), il fatto che il recupero delle somme venga affidato ad Equitalia non significa che questa possa agire da subito, esecutivamente, sui beni del contribuente. Ciò sarà possibile solo ove vi sia "fondato pericolo" per il positivo esito della procedura; diversamente l'agente della riscossione, nei successivi 180 giorni dall'"affidamento", potrà adottare solo misure cautelari o conservative.

Da ultimo, va tenuto presente che l'impugnazione non sospende la procedura dell'accertamento esecutivo. A tal fine è necessario che il contribuente presenti un'apposita istanza, ai sensi dell'art. 47, d.lgs. 546/92, a corredo del suo ricorso.

## Detrazione Irpef 36%, i documenti da conservare

Dopo le norme che hanno abolito gli obblighi di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara e di indicare separatamente nella fattura il costo della manodopera (cfr. Cn lug. '11), il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 3.11.'11 fornisce, invece, l'elenco della documentazione che i contribuenti devono tenere a disposizione e, a richiesta, esibire agli uffici fiscali, in relazione alla detrazione del Irpef del 36% per il recupero del patrimonio edilizio.

Ecco la lista dei documenti:

- abilitazioni amministrative (concessioni, autorizzazioni o comunicazioni di inizio lavori), se previste (in alternativa, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente la data di inizio lavori e attestante che si tratta di interventi agevolabili anche se non è richiesto un'abilitazione specifica)
- domanda di accatastamento per gli immobili non censiti
- ricevuta dell'Ici, se dovuta
- delibera assembleare e tabella con ripartizione delle spese in base ai millesimi, in caso di lavori concernenti parti comuni di edifici
- dichiarazione di consenso ai lavori da parte del possessore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- comunicazione alla Asl, se prevista dalla legge per la sicurezza dei cantieri
- fatture e ricevute delle spese sostenute
- ricevute dei bonifici di pagamento.

## Legge Pinto, la Cassazione si pronuncia sugli importi da riconoscere

Secondo la giurisprudenza della Corte dei diritti dell'uomo, in tema di equa riparazione per violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, gli importi concessi dal giudice nazionale a titolo di risarcimento danni possono essere anche inferiori a quelli liquidati dalla stessa Corte "a condizione che le decisioni pertinenti siano «coerenti con la tradizione giuridica e con il tenore di vita del Paese interessato», e purché detti importi non risultino irragionevoli". Pertanto, stante l'esigenza di offrire un'interpretazione della legge n. 89 del 24.5.'01 (c.d. legge Pinto), "idonea a garantire che la diversità di calcolo non incida negativamente sulla complessiva attitudine ad assicurare l'obiettivo di un serio ristoro" per la lesione del diritto alla ragionevole durata del processo, "la quantificazione del danno non patrimoniale deve essere, di regola, non inferiore a euro 750,00 per ogni anno di ritardo eccedente il termine di ragionevole durata".

E' quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 20689 del 7.10.'11, precisando, peraltro, che il suddetto parametro di euro 750,00 "va osservato in relazione ai primi tre anni eccedenti la durata ragionevole, dovendo invece aversi riguardo per quelli successivi, al parametro di euro 1.000,00 per anno di ritardo, tenuto conto che l'irragionevole durata eccedente tale periodo comporta un evidente aggravamento del danno".

## SEGNALIAMO

892

**Consulente IMMOBILIARE**

**Condominio**

- l'opposizione all'ingiunzione per i crediti condominiali

Fisco leggero per i fondi rustici montani

Al via la Stazione unica appaltante

www.immobili24.it/sole24ore.com

GRUPPO SOLE

I QUADERNI

**Consulente IMMOBILIARE**

**Mediazione delegata alla prova**

- limiti culturali
- D.Lgs. 28/2010: ambito e applicazione
- procedura e fasi

www.immobili24.it/sole24ore.com

GRUPPO SOLE

**TRIBUNALE JURIS**

**CIRCOLAZIONE STRADALE**

Orientamenti giurisprudenziali. Profili normativi. Casi pratici

LAURA CHIESA  
ARTURO FIORANI  
MARIO ZANNELLI

**LE INFRAZIONI AL CODICE DELLA STRADA**

- Guida pratica dopo la riforma sulle opposizioni contro i verbali del Codice della Strada (D.L.vo 1 settembre 2011, n. 150)
- Formule e schemi operativi

CELT CasaEditriceLaTribuna

I codici commentati con la giurisprudenza 2011

> Per la preparazione di concorsi ed esami

GIOVANNI CORSEALE  
LINGUI DI MURO

**CODICE PER GLI STRANIERI**

Aggiornato con la riforma della semplificazione dei riti in materia di immigrazione (D.L.vo 6 settembre 2011, n. 150)

NOVA EDIZIONE

CELT CasaEditriceLaTribuna

**BELL'ITALIA**
**I furbetti della politica**

Ad Agrigento un disoccupato eletto consigliere comunale è stato assunto come dirigente dall'azienda di famiglia. Il motivo: "così il rimborso aumenta di 2.400 euro".

(Corriere della Sera 25.10.'11)

**"Alla Rai l'Olimpiade degli sprechi"**

"La tv di Stato invia in Inghilterra quasi 200 persone per 200 ore di trasmissione. Sky per 1600 ore di diretta, ne manda poche di più. Solo gli alberghi costeranno 1,2 milioni".

(Libero 7.10.'11)

**"Bocciati i tassisti romani: «Furbi e scurrili»"**

"Secondo lo studio dell'Acis sono i peggiori d'Europa: «Allungano le corse»".

(il Giornale 8.10.'11)

**I furbetti della stazione Centrale di Milano**

180mila euro. E' "il bottino che viene conquistato in media ogni anno dalle bande che nella stazione Centrale assaltano i distributori di merendine".

(Corriere della Sera 25.10.'11)

**"Ato rifiuti tra debiti e malaffare"**

"Istituiti nel 1996 dal decreto Ronchi hanno fallito in pieno il loro obiettivo trasformandosi in enti mangia soldi".

(il Sud n. 9/'11)

**Valle d'Aosta, "il paradiso dei baby-pensionati"**

"Uno ogni 57 abitanti e quasi tutti sono ex dipendenti pubblici".

(La Stampa 30.10.'11)

**"La pista ciclabile degli sprechi"**

Il Comune di Pesaro "ha assoldato 11 professionisti" per realizzare una pista ciclabile di 380 metri. "Il lavoro costerebbe 250mila euro, ma ne sono già stati messi a disposizione altri 160mila per gli «imprevisti»".

(QN 8.11.'11)

**Campania, la "casta della monnezza: più soldi per non pulire"**

"Un solo bando avviato e rifiuti ovunque. Ma i commissari degli impianti sono riusciti a farsi riconoscere l'aumento di stipendio".

(Libero 2.11.'11)

**"Il Paese degli sprechi"**

"In Italia circolano 72mila auto blu". In Gran Bretagna "solo 195".

(Libero 2.11.'11)

**"L'Affittopoli del Viminale"**

"Decine di alloggi nella Roma chic", gestiti dal Viminale, assegnati gratuitamente o affittati a canoni irrisori "a chi non ne avrebbe più diritto, perché in pensione, o perché quel diritto non l'ha mai avuto".

(la Repubblica 2.11.'11)

**Patrimoniale, una babele di proposte**

In Parlamento, nel corso dell'esame del disegno di legge di stabilità, sono state presentate svariate proposte di Patrimoniale.

Quella di parlamentari del Pd prevedeva la tassazione ordinaria dei soli immobili abitativi, sul valore catastale adeguato a quello di mercato, in modo progressivo a partire da 1.200.000 euro di importo (0,50% di aliquota) e con esclusione per fondi immobiliari e società di costruzioni. Quella presentata da parlamentari del Terzo Polo, anch'essa ordinaria, riguardava i patrimoni sia mobiliari sia immobiliari pari o superiori a 10 milioni di euro, con aliquota dello 0,50% e un massimo di 1 milione di imposta. Poi c'era quella di parlamentari dell'Italia dei valori: imposta progressiva ordinaria sui soli patrimoni immobiliari, a partire da un milione e mezzo di euro di base imponibile (non si sa come determinata) ed esclusione degli immobili utilizzati per l'esercizio di attività imprenditoriali. Anche parlamentari dell'Udc hanno presentato una loro proposta: imposta ordinaria dello 0,6% sui patrimoni - mobiliari e immobiliari - superiori a 5 milioni di euro e dell'1% per patrimoni superiori a 10 milioni.

Ma sulla Patrimoniale si sono esercitati anche sindacati e organizzazioni imprenditoriali.

Per la Cgil, la Patrimoniale deve essere "alla francese": imposta dell'1% per patrimoni superiori a 800.000 euro. Nel "Progetto delle imprese per l'Italia" - conosciuto come Progetto Confindustria - si sollecita l'applicazione, sul patrimonio netto delle sole persone fisiche, di un'imposta patrimoniale annuale, "ad aliquote contenute e con le necessarie esenzioni" (sia sul patrimonio mobiliare che immobiliare, deve - in mancanza di specificazioni - ritenersi).

Poi ci sono le Patrimoniali di professori, studiosi e "osservatori" vari. Da Amato a Profumo, da Scalfari a Marchionne. Ma è difficile star dietro a tutte le proposte, spesso di "patrioti" - specie residenti in Svizzera - che chiedono tasse per gli altri.

**Libertà e pianificazione economica**

Nelle democrazie attuali, sono in molti a odiare sinceramente tutte le manifestazioni del nazismo, e pure si adoperano per ideali la cui realizzazione avrebbe come inevitabile conseguenza l'abortita tirannide. Gran parte degli individui le cui opinioni influenzano i futuri sviluppi è in qualche misura socialista. Essi credono che la nostra vita economica dovrebbe essere "consapevolmente diretta", che cioè dovremmo sostituire il sistema basato sulla concorrenza con la "pianificazione economica". Ma quale tragedia peggiore si potrebbe concepire di quella che si verificherebbe se noi, nello sforzo di forgiare consapevolmente il nostro futuro in armonia con questi ideali elevati, stessimo in realtà dando vita, senza volere, all'esatto opposto di ciò per cui stiamo lottando?

Friedrich A. von Hayek

**CONFEDILIZIA**

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
**IN TUTTA ITALIA**

Informazioni sulle sedi [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**In viaggio con gli amici a quattro zampe**

Condividere le vacanze con i propri amici a quattro zampe è un desiderio comune a molti, ma perché tutto fili liscio occorre adottare alcune precauzioni.

Anzitutto, è necessario assicurarsi che il proprio cane o gatto sia in buona salute e in regola con le vaccinazioni. Inoltre, se si va all'estero, bisogna ricordarsi che Fido e Micio, per viaggiare oltre confine, hanno bisogno del "passaporto" (documento che può essere richiesto al veterinario). Da non trascurare è il fatto, poi, che sono ancora poche le strutture che accolgono gli animali: sicché è bene informarsi, per tempo, se l'hotel dove si intende trascorrere qualche giorno di relax accetta cani o gatti. Importante è anche accertarsi, prima di partire, che l'animale abbia mangiato da almeno otto ore, onde evitargli problemi di digestione durante il viaggio; così come è importante, se l'amico a quattro zampe viaggia nel trasportino, ricoprire la gabbietta con una coperta a lui familiare per tranquillizzarlo.

Per chi è interessato a portare il proprio animale in vacanza, segnaliamo (oltre a quanto già evidenziato in proposito sul questo periodico cfr. Cn lug.11) che l'Enpa, l'Ente nazionale per la protezione degli animali, ha predisposto un'apposita guida, consultabile su internet ([www.vacanzebestiali.org](http://www.vacanzebestiali.org)), che contiene tanti consigli (anche in relazione al mezzo di trasporto prescelto per partire: aereo, auto, treno o nave) per organizzare, al meglio, un viaggio con il fedele amico a quattro zampe.

**La bussola della casa**

zona	GORIZIA		M. CARRARA		BARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	880	1.900	1.900	3.000	1.780	2.540
semicentro	760	1.530	1.100	2.000	1.410	2.000
periferia	640	1.200	970	1.800	1.000	1.430
	MANTOVA		ASCOLI PICENO		CAGLIARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.270	2.540	1.110	2.240	1.430	2.600
semicentro	1.100	1.970	1.080	2.000	1.400	2.130
periferia	830	1.620	930	1.720	860	1.580

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.

DALLA PRIMA PAGINA

MANOVRA MONTI...

risulta notevolmente aggravata rispetto al regime Ici, in ogni fattispecie e in modo particolare proprio per i contratti a canone calmierato dagli Accordi tra Confedilizia e Sindacati inquilini. Aumenti così pesanti – che intervengono, addirittura, in corso di contratto – non trovano giustificazione neppure nelle esigenze dei conti pubblici (gli immobili locati sono poco più del 9 per cento del complesso degli immobili nell'intera Italia) e creeranno di certo gravi tensioni, ed anche contenziosi, nel settore. L'aggravio stimolerà inoltre la proposizione di eccezioni di costituzionalità della normativa basate sia sull'Imu in sé (riproponendosi in gran parte le stesse eccezioni – a cominciare dall'indeducibilità – a suo tempo sottoposte alla Corte costituzionale, ma per la gran parte mai decise nel merito) sia sulle circostanze che gli aumenti dei moltiplicatori agiscono su rendite che rappresentano, di fatto, solo il valore degli immobili e che tali rendite – proprio per l'effetto surrettiziamente espropriativo che possono comportare – furono più di 15 anni fa tenute "provvisoriamente" in vita dalla Corte costituzionale solo perché varate con una legge che prevedeva che le stesse sarebbero state a breve superate con una revisione degli estimi e, così, specialmente riferite al mercato delle locazioni (e quindi alla redditività degli immobili e non ai valori).

La Confedilizia continuerà a battersi per la riconduzione ad equità della manovra, non essendovi equità – specie ai descritti livelli fiscali – senza aggancio al reddito.

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Disposizioni concernenti la deduzione, agli effetti dell'Irpef, delle spese sostenute dalle persone disabili per i mezzi e i supporti necessari alla loro deambulazione, locomozione e sollevamento, nonché per l'adeguamento edilizio delle loro abitazioni, sono contenute in una proposta di legge dei deputati Consiglieri e Stucchi (LNP).

Al Ministro dell'economia e delle finanze viene chiesto, con un'interrogazione presentata dai deputati Barbato e Messina (Idv), se la disciplina relativa alle sanzioni civili per le violazioni in materia di locazioni si possa applicare anche ai contratti di locazione conclusi in forma verbale.

Modifiche alla normativa in materia di interpello dell'Amministrazione finanziaria da parte dei contribuenti sono il tema di una proposta di legge dei deputati Bitonci e Reguzzoni (LNP).

L'estensione del procedimento semplificato di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/04), ad alcuni interventi di lieve entità sugli immobili appartenenti a complessi di cose immobili, centri e nuclei storici, viene promossa, in una proposta di legge, dal deputato Vignali (Pdl).

Il deputato Maggioni, del Gruppo parlamentare della Lega Nord, propone la modifica, contenuta in una proposta di legge, dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia di aree di interesse paesaggistico.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione avanzata da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario Realacci, con la quale si chiede se il Governo intenda adottare iniziative volte a dare stabilità alla detrazione del 55% prevista per il miglioramento energetico degli edifici anche al fine di sostenere un importante settore dell'economia nonché ad estendere le agevolazioni anche agli interventi di consolidamento antisismico del patrimonio edilizio esistente.

Il senatore Fleres (Cn-Io Sud-Fs) rivolge un'interrogazione ai Ministri dell'economia, delle infrastrutture e del lavoro, per sapere se non ritengano di dover assumere iniziative per aumentare i contributi del Fondo previsto dalla l. n. 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche e di erogarli non più solo parzialmente e con discontinuità, ma annualmente e per intero, evitando così alle famiglie di porre rimedio di tasca propria e agli stessi soggetti diversamente abili di dover fare i conti con disservizi che il disagio tra le mura di casa li costringe a vivere.

Proviene dai deputati Baldelli e Toccafondi (Pdl) un'interrogazione indirizzata al Ministro della gioventù per sapere quali siano le iniziative adottate o che si intendano adottare per dare attuazione al Fondo (previsto dall'art. 2, c. 59, della l. 25.12.09, n. 191) che offrirebbe a molte giovani coppie la possibilità di ottenere un mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa, garantendo in particolare coloro che lavorano a tempo determinato.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 ottobre	2010 - ottobre	2011	3,2 %	2,400 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

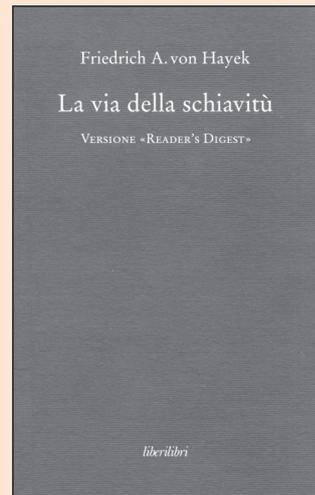
**AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali**

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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 %
Variazione ottobre	2010 - ottobre	2011	3,8 %

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 *La via della schiavitù* di Friedrich A. von Hayek, ed. liberilibri.

Potere

Chi può seriamente mettere in dubbio che il potere che ha su di me un milionario, ad esempio il mio datore di lavoro, non sia decisamente inferiore a quello detenuto dal più insignificante dei burocrati che gestisce il potere coercitivo dello Stato e dalla cui discrezionalità dipende il modo in cui mi è consentito vivere e lavorare?

Friedrich A. von Hayek



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

Anno 21  
Numero 11

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 5 dicembre 2011

Il numero di novembre 2011 è stato postalizzato l'11.11.2011