



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- **TUTTO SULLA MANOVRA MONTI** (pagg. 16-17 e 32)
- **ANNO NUOVO, L'AUGURIO DELLA CONFEDILIZIA** (pag. 2)
- **MONTI nel '98, liberalizzazione accelerata per le locazioni** (pagg. 2 e 9)
- **XI Conferenza organizzativa, tra manovra e nuovi servizi** (pag. 3)
- **SU 240re, ATTACCO ALLA CONFEDILIZIA. NE SIAMO FIERI** (pag. 11)
- **Appello al Governo perchè si salvi la locazione** (pag. 12)
- **Patrimoniale evitata, ma non è ancora finita ...** (pag. 13)
- **IMU sperimentale, calcolo presso le Associazioni** (pag. 13)
- **Blocco "sfratti", IMU e tributo rifiuto-servizi. TABELLE SINOTTICHE** (pagg. 14,22,23)
- **IMU, Confedilizia richiede correzioni urgenti** (pag. 19)
- **E con la manovra spunta anche un nuovo tributo ...** (pag. 21)
- **Registro nazionale amministratori, i servizi della Confedilizia** (pag. 26)
- **MONTI NEGA DI AVER STRIZZATO LE CASE** (pag. 30)
- **Sulle rendite catastali solo discorsi a vanvera** (pag. 31)
- **Lo sgombero dei mobili dell'inquilino sfrattato** (pag. 31)

NUOVO CATASTO, PATRIMONIALE PERMANENTE...

Il Governo ha in mente la riforma del Catasto, per trasformarlo – sostanzialmente e formalmente – da Catasto di redditi in Catasto prevalentemente patrimoniale. L'idea viene giustificata coll'esigenza di eliminare le sperequazioni catastali. Ma a questo scopo basterebbe applicare l'attuale legge, non c'è bisogno di introdurre nel Catasto il principio di tassare permanentemente le unità immobiliari per quel che valgono, invece che per quel che rendono. Piuttosto, è invece il caso di ricordare che ad un Catasto patrimoniale pensò anni fa l'ex ministro Visco e che, allora, la gran parte delle forze politiche che appoggiano l'attuale Governo si oppose, tant'è che il progetto naufragò. Ora si ritenta, ancora una volta capovolgendo i principii ispiratori dell'attuale legge catastale, che prevede un Catasto reddituale in funzione di una tassazione che rispetti il principio costituzionale della capacità contributiva. La scelta fondamentale è sempre una, e una sola: va tassato il reddito o il valore? Il Governo attuale è evidentemente su quest'ultima strada, pur in una situazione di mercato nella quale non vi è coerenza tra reddito e valore delle singole case. Il rischio (per non dire la certezza) è che con questa riforma si pongano surrettiziamente le basi per una patrimoniale permanente delle famiglie (per così dire), col risultato - già denunciato dalla nostra Corte costituzionale e reso praticamente certo dall'ipotizzato uso di funzioni statistiche invece che di rilevazioni sul territorio, come sempre avvenuto - di avallare l'incivile principio che un immobile possa essere colpito anche oltre il reddito che produce e quindi a prescindere dalla capacità contributiva del suo proprietario. E' ciò che la Corte costituzionale tedesca - ad evitare, altresì, l'espropriazione progressiva dei beni - ha invece impedito che avvenga in Germania.

c.s.f.

Il Presidente dal Viceministro Ciaccia

Il Presidente confederale, che era accompagnato dal Segretario generale, ha incontrato al Ministero delle Infrastrutture il Viceministro dott. Mario Ciaccia, responsabile Politiche abitative. Alla Camera dei deputati ha poi visitato – con una delegazione dell'ABI, salutata dal Presidente Fini – la mostra (allestita nella Sala della Regina) "Rappresentare l'Italia – 150 anni di storia della Camera dei deputati". Il Presidente ha anche aperto i lavori della Conferenza organizzativa della nostra Confederazione e partecipato alle riunioni del Comitato di presidenza, del Comitato esecutivo e del Consiglio generale dell'ABI.

Sempre a Roma, Sforza Fogliani è intervenuto al "Forum della società civile sullo sviluppo sostenibile: l'Italia verso la Conferenza Rio+ 20", alle manifestazioni della II Giornata nazionale anticorruzione (promossa dal Ministero dello sviluppo economico e dalla Confindustria), all'incontro "L'Europa e l'agenda delle riforme. Cosa ne pensano imprenditori e cittadini" organizzato da "Economia e Società aperta", al Convegno "Nella spirale della crisi – Infrastrutture, crescita e competitività" svoltosi alla Sala Pininfarina della Confindustria.

Il Presidente della Federazione veneta della Confedilizia e Vicepresidente confederale, Vigne, è intervenuto al Convegno "Recupero architettonico ed efficienza energetica negli insediamenti alpini" svoltosi a Sedico (Belluno) e all'Assemblea dei soci dell'Associazione territoriale di Treviso.

ANNO NUOVO, L'AUGURIO DELLA CONFEDILIZIA

La proprietà edilizia tradizionale, quella dei medi e piccoli risparmiatori che hanno investito nell'immobiliare per farsi una casa o per procurarsi un reddito per l'età della maturità così assicurando la sopravvivenza di un pur ristretto mercato della locazione, questa proprietà è chiamata nell'anno appena iniziato a compiere sacrifici che non hanno precedenti, né nella sua storia né nella storia di alcuna altra categoria di risparmiatori. Gli operatori del trading immobiliare, dal canto loro, non sono stati toccati, benché la proprietà speculatrice sia nota e segnalata, protetta da agevolazioni tributarie che in questo momento rappresentano una forma di evasione legalizzata.

L'augurio della Confedilizia è che, all'insegna dell'equità, ogni giusto appello alla lotta all'evasione (e la proprietà edilizia tradizionale, non conosce evasione) sia accompagnato da un altrettanto rigoroso appello alla lotta allo spreco, in ogni forma esso si presenti, sotto quella della spesa degli enti pubblici, specie locali (si facciano non le opere utili ed opportune, ma solo quelle indispensabili), come sotto quella di agevolazioni inconcepibili, finalizzate al solo aumento dei proventi degli operatori interessati.

Tasso d'interesse al 2,5% dal 2012

È fissata al 2,5% – a decorrere dall'1.1.12 – la misura del saggio di interesse legale, che si applica, in particolare, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

È quanto ha stabilito il decreto 12.12.'11 del Ministero dell'economia e delle finanze. La precedente misura, in vigore dall'1.1.'11, era dell'1,5%.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2005
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012

PAROLA DI MONTI

Riforma commercio, Maastricht e locazioni

La riforma del commercio avvicina l'Italia all'Unione economica e monetaria. (...)

Si richiedono, soprattutto, passi coerenti di liberalizzazione in altri punti del sistema economico, sulla base degli stessi principi.

Alcune aree si segnalano particolarmente per questi ulteriori passi di liberalizzazione accelerata: il mercato della locazione di immobili, per abitazione e per uso commerciale...

MARIO MONTI, *Corriere sera*, 18.1.1998

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Patria potestà

La "patria potestà" è un istituto mutuato dal diritto romano. Secondo la definizione che ne dà lo Zingarelli, è il "complesso di poteri e doveri spettanti un tempo al padre e ora a entrambi i genitori sui propri figli minorenni non emancipati". La materia trova la propria disciplina nel titolo IX, libro I, del codice civile, la cui originaria rubrica – a seguito della riforma del diritto di famiglia – è stata sostituita con la locuzione "potestà dei genitori".

Orecchio o orecchia

Si dice "orecchio" o "orecchia"? E in quali casi è più corretto usare un termine piuttosto che l'altro?

In realtà – come può leggersi sul sito Internet della Treccani (www.treccani.it) – "non v'è nessuna differenza di significato tra le coppie orecchio/orecchia – orecchi/orecchie". Semplicemente "orecchia" – nel significato di "organo dell'udito" – è una "forma meno usata nel linguaggio comune e scientifico". E' la forma più comune nel "linguaggio figurato" per indicare, invece, la "piegatura che si fa volontariamente nell'angolo superiore della pagina di un libro, di un quaderno, di un foglio, per segnalare e poter ritrovare un passo particolare, oppure, involontariamente, per negligenza, disordine, incuria".

A termini di legge

Si dice a "termini" di legge o a "termini" di legge? L'espressione corretta è la seconda e vuol dire – come può leggersi sullo Zingarelli – "secondo la legge, in conformità alla legge".

Ciaccia Viceministro Infrastrutture e Trasporti

Mario Ciaccia è stato nominato Viceministro per le Infrastrutture ed i Trasporti.

Vivissimi rallegramenti dalla Confedilizia.

Spadafora titolare Agenzia infanzia

Il dott. Vincenzo Spadafora è stato nominato titolare dell'Autorità garante per l'infanzia e l'adolescenza.

Vivi complimenti.

De Lise direttore Agenzia infrastrutture

Pasquale De Lise è stato nominato direttore generale dell'Agenzia infrastrutture stradali e autostradali.

Vivissimi rallegramenti.

Morandi direttore di Qn e Carlino e Cenammo del Giorno

Giovanni Morandi è il nuovo direttore dei quotidiani *Qn* e *Carlino*.

Ugo Cenammo è stato nominato direttore del *Giorno*.

Felicitazioni dalla nostra Organizzazione.

CONFEDILIZIA

«Più tasse sugli affitti? Un dramma sociale»

Confedilizia, per voce del suo presidente Corrado Sforza Fogliani, si mostra pessimista riguardo la manovra del governo Monti, che non prevede sconti di imposta per gli appartamenti locati a canone concordato. «Prevediamo - ha fatto sapere Sforza Fogliani in una nota - una situazione di drammaticità a seguito della scadenza dei singoli contratti calmierati, che i locatori non saranno più in grado di rinnovare. Sulla partita in nulla può incidere il blocco degli sfratti». Confedilizia ha messo l'accento sul fatto che - lo sgravio costerebbe solo 230 milioni - e dunque - la condanna all'estinzione dei contratti calmierati provoca un problema sociale non giustificato dalle risorse necessarie a sgravarli parzialmente dall'imu. Le risorse possono essere recuperate eliminando l'evasione rappresentata da agevolazioni a particolari categorie di investitori nell'immobiliare.

da il *Giornale*, 11.12.'11

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

TRANQUILLI... NON ABBIAMO SCRITTO UN BEL NIENTE!

Su "Il manifesto" (30.12.'11) Paolo Bordini ha scritto – trattando l'argomento Catasto – che il premier "afferma spesso che la questione dei poteri forti è una favola", ha subito così proseguito: "Non conosce per sua fortuna Confedilizia o l'Acer che – di regola – conoscono invece molto bene ministri e primi ministri. E sono così bravi da suggerire leggi o scriverle direttamente".

Tranquilli... Assicuriamo i giornalisti del quotidiano di estrema Sinistra, che della manovra Monti (e tanto meno del progetto di riforma del catasto) non abbiamo proprio scritto un bel niente. E dovrebbero essersene accorti anche loro, nonostante tutto...

QUOTAZIONI AUTUNNO 2011

Consulente immobiliare (n. 896/'11) pubblica le quotazioni per compravendite e locazioni dell'autunno scorso.

I dati si riferiscono ai capoluoghi di provincia e a 1200 comuni non capoluoghi di provincia.

Sullo stesso numero, anche un'appendice per le stime.

Hitler e il socialismo

Quando Hitler salì al potere, in Germania il liberalismo era morto. E a ucciderlo era stato il socialismo.

Friedrich A. von Hayek

Casa di proprietà per il 73,6% delle famiglie

Nel 2010, il 73,6% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, mentre il 17,2% paga un canone d'affitto. Tra le famiglie in affitto il 72,1% vive in abitazioni di proprietà di un privato, il 22,2% in case di proprietà di enti pubblici. Fra le principali utenze domestiche, a incidere di più sul budget familiare sono, nell'ordine, la bolletta del gas (2,5%), quella dell'energia elettrica (1,9%) e la bolletta telefonica (1,5%).

Questi alcuni dei dati che emergono dall'edizione 2011 dell'Annuario statistico italiano dell'Istat.

XI Conferenza organizzativa, tra manovra e nuovi servizi



Undicesima edizione per la Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia.

Quest'anno l'appuntamento con la riunione dei rappresentanti delle Associazioni territoriali – svoltasi, come da tradizione, a Roma – ha coinciso con il varo della manovra economica del nuovo Governo, che molte novità ha portato nel settore immobiliare, con particolare riferimento alla fiscalità.

Su tali tematiche, soprattutto, si è incentrata la relazione introduttiva del Presidente confederale, che ha avuto modo di sottolineare criticamente gli aggravati di imposta portati alla casa ma anche di rimarcare gli ulteriori pericoli che – anche attraverso la costante azione della Confedilizia – si è riusciti a scongiurare.

Software per il calcolo dell'Imu (e il confronto con l'Ici)

L'evento ha rappresentato dunque l'occasione per fare il punto sui contenuti delle disposizioni appena introdotte – specie in materia di Imu sperimentale, tributo rifiuti e servizi, detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico – e per preparare le Associazioni a fornire ogni assistenza ai proprietari in relazione ai nuovi obblighi (Imu), ma anche alle rinnovate opportunità (detrazioni). Aspetti sui quali si è soffermato il Segretario generale, anche attraverso una illustrazione del nuovo software messo a disposizione delle Associazioni territoriali dalla Sede centrale, per il calcolo dell'Imu sperimentale ed il suo raffronto con l'Ici.

All'ampia sezione dedicata alla manovra è seguito l'intervento della dott.ssa Emmanuelle Causse, responsabile delle relazioni istituzionali dell'Uiipi, che ha esposto – come più ampiamente riferito in altra parte di questo numero di *Confedilizia notizie* – le attività e i programmi dell'organizzazione internazionale della proprietà immobiliare di cui la Confedilizia è componente da anni in rappresentanza dell'Italia.

Ha poi preso la parola la dott.ssa Sofia Mannelli, neopresidente dell'Associazione territoriale di Capraia Isola, che ha raccontato – anche con l'ausilio delle belle immagini dei luoghi – l'esperienza di questa particolarissima sede territoriale della Confedilizia (che raccoglie la quasi totalità dei proprietari di immobili dell'isola in questione).

Dopo una pausa è stata la volta della presentazione dei servizi proposti dal consorzio ItCluster, attraverso la piattaforma Michelangelo, per lo svolgimento automatizzato di gran parte delle incombenze degli amministratori condominiali e immobiliari. Servizio che la Sede centrale proporrà alle Associazioni territoriali ai fini della necessaria attività di assistenza in favore degli amministratori iscritti ai Registri locali.

Di condominio si è continuato a parlare con l'intervento dell'avv. Vincenzo Nasini, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia e del Centro Studi del Coram, che ha fatto il punto sull'azione svolta in sede nazionale e locale in questo campo. Ma sullo stesso tema è intervenuto anche il dott. Francesco Rimoldi, che – nell'illustrare i servizi che Europ Assistance svolge in favore dei proprietari di casa ai fini del disbrigo delle incombenze quotidiane – ha preannunciato la messa a disposizione dei soci delle Associazioni territoriali della Confedilizia, a condizioni privilegiate, dei servizi in questione.

Interessanti spunti per le rappresentanze territoriali della Confedilizia sono giunti anche dalla relazione del dott. Maurizio Callegari, che per conto del Git (Gruppo italiano telesicurezza, col quale la Confedilizia è convenzionata da qualche anno) ha descritto l'iniziativa alla quale lo stesso Git ha dato vita in Liguria insieme con le Associazioni della proprietà edilizia del luogo, finalizzata ad una comune presenza sugli organi di informazione.

Dopo un intervento del nuovo Presidente dell'Anbba, del quale si dà conto diffusamente in altra parte del notiziario, il Presidente della Federazione veneta della Confedilizia, Michele Vigne, ha riferito circa l'esperienza maturata di recente in seno a tale Federazione, in particolare mettendo in luce il metodo che la stessa si è data, incentrato sulla individuazione di alcuni obiettivi di azione e sulla successiva verifica dei risultati ottenuti.

Nel corso della giornata, numerosi – naturalmente – gli interventi e le osservazioni dei partecipanti.

Pioggia di registrazioni di contratti d'affitto con il nuovo meccanismo di imposta forfettario

E' boom della cedolare secca



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

Un 2012 di collaborazione fra Anbba e Confedilizia

Nell'ambito della XI Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia (si veda in proposito altro articolo pubblicato su questo numero del notiziario), il dott. Marco Piscopo, recentemente eletto Presidente nazionale di Anbba, ha presentato le linee d'azione che l'Associazione intende sviluppare in collaborazione con Confedilizia, soprattutto attraverso la cooperazione con le Associazioni territoriali della stessa, allo scopo di far progredire in tutta Italia il movimento dell'ospitalità in famiglia.

Anbba ritiene che il bed & breakfast sia una valida e concreta opportunità per integrare il reddito delle famiglie nonché per incentivare la loro permanenza, o il loro trasferimento, in centri storici o in zone rurali, dove sarebbe più difficile creare le condizioni per una stabile dimora di nuclei familiari dotati di un reddito non elevato. In questo modo è possibile dare una risposta ai bisogni abitativi, per esempio, di giovani coppie residenti in zone dove il mercato immobiliare risulta essere per loro difficilmente accessibile.

Il dott. Piscopo ha infine evidenziato che, a seguito del recente rinnovo del consiglio direttivo, Anbba intende incrementare la rete dei propri delegati e questi potrebbero essere individuati grazie alle collaborazioni che potranno realizzarsi con le Associazioni territoriali della Confedilizia.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Milano

Aspesi ha patrocinato il convegno organizzato da *Quotidiano Immobiliare* sul tema "Il mercato residenziale a Milano: andamento e nuove dinamiche di vendita".

Il convegno è stato moderato da Guglielmo Pelliccioli, editorialista di *QI*, e ha visto gli interventi di: Gianni Verga, già assessore all'urbanistica, alla casa e al Demanio del Comune di Milano; Rosemarie Serrato, salary partner presso Nctm-Studio legale associato; Elio Gabetti, presidente di Gabetti Property Solutions; Enzo Albanese, presidente di Sigest; Alessandro Pasquarelli, amministratore delegato di Euromilano; Filippo Cartareggia, presidente di Residenze Porta Nuova; Luigi Marchesini, presidente di Galotti.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Per le Poste sanzione di 39 milioni di euro

Il sito Internet di Assoutenti dà conto del provvedimento assunto dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che ha deliberato una sanzione di 39 milioni di euro a carico di Poste italiane in relazione a una serie di comportamenti messi in atto per ostacolare gli operatori concorrenti, sfruttando la propria posizione dominante nel settore dei servizi postali.

Secondo l'Antitrust, Poste italiane avrebbe abusato della propria posizione dominante (sfruttando la propria struttura organizzativa diffusa su tutto il territorio nazionale), sottratto ampie fasce di clientela ai soggetti concorrenti ed ostacolato così lo sviluppo di alcuni servizi liberalizzati.

Per approfondimenti: www.assoutenti.it.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Versamento dell'imposta sostitutiva

In tema di fondi immobiliari chiusi, il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16.12.'11 ha disposto la proroga al 16.1.'12 del termine ultimo per il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva – pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta 2010 – dovuta dai partecipanti "non istituzionali", che detenevano al 31.12.'10 una quota del fondo superiore al 5%. In questo caso, il pagamento andrà maggiorato solo degli interessi e non delle sanzioni, "in considerazione delle condizioni di obiettiva incertezza".

Questa scadenza è associata alla modalità di pagamento attraverso la società di gestione del risparmio o l'intermediario depositario delle quote. Modalità (per cui è fissata al 16.6.'12 la scadenza della seconda rata di pari importo) che è alternativa al versamento diretto da parte del partecipante. In tale secondo caso, l'imposta sostitutiva andrà versata con le modalità e nei termini previsti per il saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al 2011.

In precedenza, con la risoluzione n. 119/E del 9.12.'11, le Entrate avevano istituito i codici tributo per il versamento dell'imposta sostitutiva (1832 per il versamento da parte del partecipante e 1835 per il versamento da parte della Sgr o dell'intermediario).



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Imu e proprietari residenti all'estero

L'Imu sperimentale in vigore dal 2012 (si veda l'articolo sulla manovra Monti pubblicato su questo numero di *Confedilizia notizie*), prevede un trattamento di favore per gli immobili adibiti ad abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione d'imposta). Per abitazione principale – ai sensi della nuova normativa – si intende "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".

La lettera della legge esclude che il trattamento di favore in questione possa essere esteso anche al proprietario di un unico appartamento in Italia che risiede, anche anagraficamente, all'estero. Tuttavia, sarà necessario attendere le interpretazioni ufficiali che della disciplina Imu verranno fornite nonché eventuali disposizioni integrative da parte dei singoli Comuni.



UIPI

UNIONE INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

L'Uipi tra le Associazioni territoriali della Confedilizia

Emmanuelle Causse, responsabile delle relazioni esterne dell'Uipi, ha svolto un intervento nel corso dell'XI Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, svoltasi a Roma.

La dott.ssa Causse ha rilevato, tra l'altro, che nel 2012 il settore immobiliare dovrà confrontarsi, in Europa, su molteplici provvedimenti che hanno un impatto diretto o indiretto sulla proprietà. Tra questi, la proposta di Direttiva sull'efficienza idrica negli edifici; il provvedimento relativo alla sostenibilità nel settore delle costruzioni; il sistema che intende attribuire il c.d. "Eco label" per gli immobili; altre iniziative normative sulle risorse rinnovabili, il diritto europeo dei contratti e il mercato finanziario.

L'Uipi è impegnata su tutti i fronti e conta, anche con l'ausilio delle organizzazioni nazionali ad essa aderenti, di poter rafforzare maggiormente la propria influenza presso le Istituzioni europee.

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

EBINPROF

ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI - COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio anno 2010/2011 per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Come di consueto, l'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

In particolare, sono in concorso: 35 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno 2010/2011; 35 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2010/2011, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2011; 3 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2011 in materia di diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con l'attività dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che - non avendo superato i 40 anni di età - siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet www.cassaportieri.it. Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 30.4.'12.

"Segnala il tuo portiere preferito"

Anche quest'anno il Comitato esecutivo di Ebinprof ha deciso che, nel giorno della cerimonia di premiazione dei vincitori del concorso per le borse di studio 2010/2011, vengano invitati alcuni portieri ai quali conferire un riconoscimento in ragione dell'anzianità di servizio o per essersi particolarmente distinti dal punto di vista professionale attraverso atti di altruismo, di assistenza, di solidarietà.

L'esperienza maturata in passato ha, infatti, evidenziato come sia importante far incontrare i giovani studenti premiati e i portieri, quali testimoni della loro esperienza professionale e di vita maturata durante numerosi anni di servizio.

Gli interessati a questa iniziativa possono inviare le proprie segnalazioni all'Ebinprof (contattando la segreteria dell'Ente al numero 06.44.25.91.66 oppure inviando un fax al numero 06.44.25.20.52 o una mail all'indirizzo ebinprof@libero.it), che le esaminerà, per le conseguenti deliberazioni. Per ovvi motivi, non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative ai portieri premiati nelle precedenti edizioni.

Ai portieri che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia, verrà consegnata una targa di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Più tasse sulla casa deprimono il mercato immobiliare

La super-Imu avrà riflessi negativi sul mercato immobiliare e sulle locazioni. Questo il pensiero della Fiaip, espresso dal suo Presidente, Paolo Righi, nel corso della trasmissione Coffee Break su La 7.

"La manovra economica del Governo Monti - ha detto Righi - è molto dura, soprattutto per quanto riguarda le misure sulla casa, che graveranno sulle famiglie e le giovani coppie che hanno acquistato nel corso degli ultimi anni le proprie abitazioni con mutui bancari, e che ora si troveranno a pagare nuove, pesanti (e non immaginate) imposte. Negli ultimi dieci anni il 70% degli italiani che hanno acquistato la prima casa lo ha fatto ricorrendo al credito bancario. Oggi, purtroppo, più della metà di queste famiglie sono in difficoltà, e non sono in grado di pagare le stesse rate dei mutui".

Fiaip auspica che per disinnescare gli effetti recessivi il Governo possa presto stimolare la crescita del comparto immobiliare con nuovi interventi per lo sviluppo.

No all'uso del catasto a fini espropriativi

La Fiaip è contraria alla riforma del catasto così come presentata dal Governo. «Il catasto serve a tassare le rendite e non la proprietà dei beni immobiliari» ha dichiarato Paolo Righi, presidente nazionale della Fiaip «e nella proposta governativa inoltre, non si trova traccia di un eventuale abbassamento delle aliquote, da applicarsi dopo la riforma». Nell'esprimere tutta la sua preoccupazione sull'annunciata riforma del Catasto, la Fiaip ribadisce che «non si può usare il patrimonio immobiliare degli italiani come si trattasse di un bancomat a cui ogni Governo accede, anziché riformare il fisco e abbassare le spese della pubblica amministrazione».

Fiaip «è favorevole esclusivamente a quella parte di riforma che introduce il metro quadro invece dei vani, e ad una migliore classificazione delle aree in cui gli immobili sono allocati. La riforma prevede tempi di attuazione molto lunghi; vogliamo sperare che il Governo voglia concertare, con le categorie interessate, ogni aspetto della riforma».

«La proprietà immobiliare è l'unica forma di tutela che i cittadini italiani hanno per mettere al sicuro i loro risparmi. Il Governo - ha dichiarato ancora il presidente nazionale, Paolo Righi - non commetta l'errore di disincentivare l'acquisto di beni immobili, con l'introduzione surrettizia di tassazioni patrimoniali. Così facendo, si corre il rischio di togliere ai cittadini e alle famiglie anche l'ultimo baluardo di tranquillità sociale».



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

2012: percorsi di benessere e non solo

Anche quest'anno, il Fimpe prevede per i propri iscritti soggiorni alle terme (con possibilità di effettuare saune, "docce emozionali", fanghi ecc.), trattamenti di bellezza nonché percorsi anti-età personalizzati, a condizioni particolarmente vantaggiose.

Le strutture interessate e le convenzioni riservate agli associati si trovano sul sito del fondo, all'indirizzo www.fimpe.it.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Censimento, chiarimenti e aiuti per i datori di lavoro domestico

L'Assindatcolf ha ricevuto dall'Istat - e prontamente fatto giungere alle proprie Sezioni territoriali, per una compiuta informazione dei relativi iscritti - alcuni chiarimenti in merito alla compilazione del questionario relativo al Censimento da parte di datori di lavoro domestico in regime di convivenza con il proprio collaboratore (colf, baby-sitter, badanti).

Tali chiarimenti si sono resi necessari in quanto molti datori di lavoro domestico hanno incontrato difficoltà nella compilazione del modulo e si sono rivolti all'Assindatcolf per avere delucidazioni.

La confusione sorgeva, in particolare, in caso di presenza in casa di una persona estranea al nucleo familiare e dall'aver ricevuto in alcuni casi due questionari, uno intestato al datore di lavoro quale "capofamiglia" e l'altro al collaboratore convivente.

L'Assindatcolf si è subito attivata presso l'Istat per avere tutti i necessari chiarimenti sul soggetto obbligato alla compilazione del questionario quando in casa vi sia anche un dipendente domestico, sulla lista (A o B) da compilare con le informazioni relative al dipendente, su come debbano essere considerati i lavoratori che hanno la residenza presso l'abitazione del datore e quelli che invece vi hanno solo il domicilio nonché su altri aspetti particolari.

L'Istat, nella sua risposta, ha evidenziato diverse fattispecie, per ognuna delle quali ha fornito indicazioni specifiche, per l'approfondimento delle quali si rimanda al Servizio di assistenza per il Censimento istituito presso le Sezioni territoriali dell'Associazione al fine di fornire ai datori di lavoro domestico informazioni e aiuti per la compilazione del questionario e per la sua consegna (per le varie scadenze, cfr. Cn dic. '11).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Privacy, l'amministratore può accedere al contratto di locazione della proprietà condominiale

“Ove si intenda esercitare il diritto d'accesso (e gli altri diritti previsti dall'art. 7 del Codice della privacy) in relazione ai dati riferibili direttamente ad un'intera compagine condominiale (si pensi alle informazioni connesse ai contratti stipulati nell'interesse del condominio, quale, nel caso di specie, il contratto di locazione di un appartamento di proprietà condominiale), tale facoltà compete al rappresentante della compagine condominiale” (di regola l'amministratore).

Con questa motivazione, il Garante della privacy – riprendendo i contenuti di una propria pronuncia del 2006 – ha negato ad un condomino (con il provvedimento n. 350 del 29.9.'11) il diritto di accedere alla copia del contratto di locazione di un appartamento di proprietà condominiale.

Tuttavia – aggiunge il Garante – resta impregiudicato il diritto dei singoli condòmini “di prendere conoscenza, in conformità alla disciplina civilistica e in base alle altre norme presenti nell'ordinamento, delle informazioni direttamente riferibili alla gestione condominiale e concernenti tutti i partecipanti complessivamente considerati”.

Dalla manovra nuove disposizioni in materia di libro unico del lavoro

Nel provvedimento contenente la manovra economica si dispone che il libro unico del lavoro (Lul) – introdotto nel 2008 in sostituzione del libro matricola e del libro paga – debba essere compilato, per ciascun mese di riferimento, entro la fine del mese successivo e non più entro il giorno 16 dello stesso.

Nel Lul – che deve essere tenuto da ogni datore di lavoro privato (esclusi i datori di lavoro domestico), e quindi anche dal condominio che abbia dipendenti (come il portiere) – sono iscritti tutti i lavoratori subordinati, i collaboratori coordinati e continuativi (oltre agli associati in partecipazione con apporto lavorativo). Per ciascun lavoratore, devono essere indicati nominativo, codice fiscale, eventuali qualifiche e livello, retribuzione base, anzianità di servizio, posizioni assicurative. Nello stesso deve essere annotata ogni dazione in denaro o in natura corrisposta o gestita dal datore di lavoro, indicando distintamente le somme erogate a titolo di premio o per lavoro straordinario. Il Lul deve inoltre contenere un calendario delle presenze del lavoratore, da cui deve risultare, per ogni giornata, il numero di ore di lavoro effettuate da ciascun lavoratore dipendente nonché le ore di lavoro straordinario, delle assenze dal lavoro, delle ferie e dei riposi.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No supplemento ai taxi in partenza dalla stazione Termini della Capitale

La Domusconsumatori, con apposito comunicato diffuso agli organi di informazione romani, ha avvertito tutti gli interessati che non è più dovuto il supplemento di due euro per le corse dei taxi in partenza dalla stazione Termini. L'obbligo, non più in vigore da quasi due anni, non è stato, infatti, reintrodotta nel nuovo regolamento di recente approvato dall'assemblea capitolina.

Questo chiarimento è venuto direttamente, con nota n. QG/35222/2011, dal competente ufficio del Dipartimento mobilità e trasporti della Capitale, su esplicita richiesta della Domusconsumatori. Il Dipartimento ha anche specificato che la Commissione di garanzia (prevista dal Codice di comportamento del settore), se accetterà la violazione ovvero l'esposizione dei cartelli che pubblicizzano il supplemento non dovuto, provvederà a sanzionare tali comportamenti.

La Domusconsumatori ha espresso soddisfazione per il definitivo chiarimento circa l'eliminazione di un iniquo balzello ed ha invitato gli utenti del servizio a segnalare alle autorità ogni eventuale abuso.

Rimedi contro il sovraindebitamento

Con il decreto-legge n. 212 del 22.12.'11, è stato introdotto nel nostro ordinamento uno speciale procedimento volto a comporre le crisi da sovraindebitamento.

Come spiegato nella relazione illustrativa, il decreto contiene un organico complesso di norme finalizzate a porre rimedio alle sempre più diffuse situazioni di indebitamento di soggetti – persone fisiche ed enti collettivi – a cui non sono applicabili le disposizioni vigenti in materia di procedure concorsuali, per le quali viene offerta la possibilità di concordare con i creditori un piano di ristrutturazione dei debiti che determini la finale esdebitazione del soggetto in crisi. Le norme introducono nell'ordinamento giuridico, per la prima volta in Italia, un meccanismo di estinzione regolata delle plurime obbligazioni del soggetto sovraindebitato, anche nella prospettiva di una deflazione del contenzioso in sede civile derivante dall'attività di recupero forzoso dei crediti.

Il decreto prevede, in particolare, la fattispecie del “sovraindebitamento del consumatore”, che si caratterizza per essere “dovuto prevalentemente all'inadempimento di obbligazioni contratte dal consumatore”, come definito dal Codice del consumo (nel quale si definisce consumatore o utente “la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”).

Il debitore in stato di squilibrio economico tra le obbligazioni assunte e il patrimonio disponibile per farvi fronte o che non è in condizione di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni, potrà proporre ai creditori, con l'ausilio degli organismi di composizione della crisi (iscritti presso un apposito registro presso il Ministero della giustizia), un accordo di ristrutturazione dei debiti sulla base di un piano che assicuri il regolare pagamento dei creditori estranei.

Una volta definita la proposta di accordo si procederà al deposito della stessa presso il Tribunale del luogo di residenza del debitore, con l'elenco dei creditori e l'indicazione delle somme dovute, dei beni e degli eventuali atti di disposizione compiuti negli ultimi 5 anni e delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi 5 anni. Spetterà al giudice verificare il rispetto dei requisiti ed avvisare i creditori che dovranno dichiarare il proprio consenso (consenso dei creditori che rappresentino almeno il 70% dei crediti) o dissenso alla proposta di accordo.

Canone Rai per radio portatili

Le radio sono assoggettate al canone Rai? La risposta non è univoca e dipende dall'uso che di tali apparecchi si fa.

Innanzitutto occorre fare una premessa: ai fini del pagamento del canone, non vi è nessuna distinzione tra radio fissa e radio portatile. Entrando nel merito, sulla base della disciplina attuale, per la detenzione di radio per uso familiare non è più dovuto il canone, così come non è dovuto per la radio che si ha nell'autovettura; per la detenzione di radio in esercizi pubblici, in locali aperti al pubblico o comunque fuori dell'ambito familiare, invece, è dovuto il canone Rai di abbonamento speciale. In quest'ultimo caso, se già si paga un abbonamento di canone speciale per la televisione, lo stesso assorbe anche quello della radio; se invece non si ha il televisore, ma solo la radio, allora l'importo è dovuto nelle misure di cui alla tabella sottostante.

Per finire, si segnala che l'abbonamento ha validità limitata all'indirizzo per cui è stipulato. Quindi, se si hanno più apparecchi in sedi diverse, si deve avere un abbonamento per ciascuna di esse.

Tabella canone Rai per radio anno 2012
(Canone + Iva 4%)

	Annuale	Semestrale	Trimestrale
Canone*	29,54 euro	15,07 euro	7,84 euro
di cui Iva	1,14 euro	0,58 euro	0,30 euro

*Nel sito della Rai www.abbonamenti.rai.it, sezione “Abbonamenti speciali”, è possibile consultare gli importi dovuti in base al mese di attivazione dell'abbonamento.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Decreto “taglia riti” e controversie agrarie

«Nuova Proprietà Fondiaria» (n. 11/'11) pubblica un esaustivo articolo di Silvia Pagliazzo sul c.d. decreto «taglia riti» e le sue implicazioni per le controversie agrarie.

Sullo stesso numero della stessa pubblicazione, anche un articolo del Presidente confederale in materia di rendite catastali.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie: scadenza 31 gennaio 2012

Scade il 31.1.'12 (salvo proroghe, possibili) il termine ultimo per presentare – se si è in possesso di tutti i requisiti – la domanda per la sospensione delle rate dei mutui (cfr. Cn sett. '11), sulla base dell'Accordo tra Abi e alcune Associazioni di consumatori, fra cui Assoutenti, convenzionata Confedilizia.

L'iniziativa – conosciuta col nome "Piano famiglie" – sta per terminare, ma è ormai accertato che la stessa ha avuto un impatto positivo sulle famiglie in quanto ha comportato (secondo i dati diffusi dall'Abi a luglio 2011 e quindi ancora non completi) la sospensione al 31.5.'11 di oltre 46.000 mutui per 5,5 miliardi di euro, garantendo agli interessati una liquidità complessiva di 339 milioni di euro.

Istanza di rimborso e domicilio fiscale

Nel caso in cui il domicilio fiscale del contribuente al momento della presentazione dell'istanza di rimborso di un tributo sia diverso rispetto a quello risultante alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'annualità cui si riferisce il versamento indebito, l'ufficio competente a ricevere la richiesta di rimborso va individuato in base al domicilio fiscale dell'epoca in cui è stata presentata la dichiarazione dei redditi. In tal modo, l'ufficio chiamato a ricevere e ad esaminare l'istanza di restituzione coincide con quello competente a gestire l'accertamento e il controllo sulla relativa annualità.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 123/E del 13.12.'11

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

A tutti coloro che hanno chiesto o che chiederanno l'invio per e-mail del notiziario sarà inviata una preziosa pubblicazione.

Comunica il tuo indirizzo e-mail a:
confedilizianotizie@confedilizia.it

Calano compravendite e mutui

Secondo quanto riferito dall'Istat, nel secondo trimestre 2011 le compravendite di unità immobiliari (219.905 in totale) sono diminuite del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2010. Il 95,2% delle convenzioni ha riguardato immobili per abitazione, il 5,9% unità immobiliari ad uso economico. Rispetto al secondo trimestre 2010, le compravendite di immobili ad uso residenziale sono diminuite del 5,1% e quelle di immobili ad uso economico del 2,5%. Il calo riguarda tutte le ripartizioni territoriali, con l'eccezione delle isole, dove le compravendite a uso residenziale sono aumentate del 7,6% e quelle a uso economico del 18,7%.

Le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale hanno registrato nelle grandi città una diminuzione più contenuta (-1,8%) di quella osservata negli altri centri (-4,1%). Le compravendite ad uso economico, una diminuzione più marcata nelle città metropolitane (-6,0%) rispetto alle altre, dove il calo è di lieve entità.

I mutui (195.474 in totale) sono diminuiti dell'8,1% rispetto al secondo trimestre 2010. In particolare, quelli con costituzione di ipoteca immobiliare (118.834) sono diminuiti del 5,3%, mentre i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare (74.640) si sono ridotti del 12,5%. Il numero di mutui è risultato in sensibile aumento soltanto nelle Isole (+23,5%): in particolare, quelli senza ipoteca sono cresciuti del 29,9%, i mutui con ipoteca del 19,5%.

La diminuzione tendenziale dei mutui osservata nelle città metropolitane (-11,6% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -4,3% per quelli garantiti da ipoteca) è stata minore di quella registrata nelle altre città (rispettivamente, -12,7% e -6,0%).

BELL'ITALIA

Gli sprechi della Difesa/1

"Case di lusso e Maserati, così l'esercito ci costa 50mila euro al minuto".

(*la Repubblica* 11.11.'11)

Gli sprechi della Difesa/2

"Più ufficiali che soldati".

(*la Repubblica* 11.11.'11)

"Sei giorni di lavoro in 9 anni, arrestata"

"Bologna, ai domiciliari la super assenteista", operatrice sanitaria presso il Policlinico universitario Sant'Orsola Malpighi: "finte gravidanze e false malattie".

(*la Repubblica* 24.11.'11)

Gli sprechi degli enti locali

Nonostante debiti per circa 880 milioni di euro, la Provincia di Roma "ha deciso di regalarsi una nuova sede". Il costo? "265 milioni" di euro.

(*il Giornale* 30.11.'11)

Gli sprechi di un Comune

Dei soldi spesi per la ricostruzione di Giampileri, un Comune siciliano che nel 2009 fu colpito da un'alluvione che causò 37 morti, almeno 400mila euro "se ne sono andati in consulenze fiduciarie" e "incarichi *una tantum* di tre mesi affidati a tecnici di diverso genere, tra i quali un diplomato in pianoforte al Conservatorio".

(*Corriere della Sera* 25.11.'11)

Non c'è posta per te

"La giungla delle raccomandate e dei pacchi. Altroconsumo: su 1638 invii, 246 reclami".

(*la Repubblica* 29.11.'11)

"Sette italiani su dieci non capiscono la lingua"

"Il 71 per cento della popolazione si trova al di sotto del livello minimo di lettura e di comprensione di un testo scritto di media difficoltà". Questa l'amara constatazione di Tullio De Mauro, uno dei nostri massimi linguisti, circa la padronanza che gli italiani hanno della loro lingua.

(*Corriere della Sera* 28.11.'11)

"La Romania stermina due milioni di cani"

Il Parlamento di Bucarest ha approvato una legge secondo cui "i randagi devono essere sterilizzati o abbattuti. Ma i sindaci sceglieranno la seconda opzione, semplice e definitiva".

(*Liberò* 25.11.'11)

"In Molise il vitalizio va anche a papà"

"Per trenta consiglieri regionali indennità record fino a 4.200 euro". E in caso di morte "passa in automatico al coniuge, ai figli o ai genitori".

(*il Giornale* 1.12.'11)

L'Italia dei privilegi

"3.180. E' l'ammontare lordo (in euro) del vitalizio mensile di un deputato dopo una legislatura di cinque anni".

(*il Giornale* 1.12.'11)

"I trucchi dei deputati furbetti per avere subito la pensione"

"Dal 2012 la rendita scatta solo dopo i 60 anni, dieci in più del sistema attuale. In rivolta 120 politici baby e qualcuno è tentato di lasciare per incassare oggi".

(*il Giornale* 1.12.'11)

"La casta con le stellette"/1

"3 milioni e mezzo di euro l'anno". A tanto ammonterebbe la spesa a carico dello Stato per i "privilegi garantiti a 44 alti ufficiali, che beneficiano di appartamenti da 600 metri quadrati compresi di battitura tappeti e lucidatura dell'argenteria".

(*il Giornale* 12.12.'11)

"La casta con le stellette"/2

"A un capo di Stato maggiore spettano un milione di liquidazione e 15mila euro al mese. E ai vertici di Esercito, Carabinieri e Finanza va anche un bonus di 409mila euro".

(*il Giornale* 12.12.'11)

Pensioni d'oro

"Alcuni trattamenti pensionistici di alti funzionari pubblici o ex manager risultano essere particolarmente alti, anche più di un milione di euro l'anno".

(*La Stampa* 11.12.'11)

"In Veneto spesa pubblica allegra"

"Sulla voce sport, finanziati pure convegni che si fanno seduti"

(*ItaliaOggi* 6.12.'11)

GIURISPRUDENZA CASA

Assegnazione casa coniugale e opponibilità

Precisa, e motivata, sentenza (n. 4735/11, inedita) della Cassazione in materia di assegnazione della casa coniugale. "L'assegnazione della casa coniugale disposta sulla base della concorde richiesta dei coniugi in sede di giudizio di separazione, in assenza di figli minori o maggiorenni non autosufficienti, non è opponibile – ha detto la Suprema Corte – nè ai terzi acquirenti, nè al coniuge non assegnatario che voglia proporre domanda di divisione del bene immobile di cui sia comproprietario, poichè l'opponibilità è ancorata all'imprescindibile presupposto che il coniuge assegnatario della casa coniugale sia anche affidatario della prole, considerato che in caso di estensione dell'opponibilità anche all'ipotesi di assegnazione della casa coniugale come mezzo di regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi, si determinerebbe una sostanziale espropriazione del diritto di proprietà dell'altro coniuge, in quanto la durata del vincolo coinciderebbe con la vita dell'assegnatario". Nella specie la Corte ha confermato la pronuncia di merito che, in accoglimento della domanda di divisione, constatata la non comoda divisibilità dell'immobile e l'assenza di domande di assegnazione, aveva disposto la vendita dell'immobile in questione all'incanto, dopo aver accertato l'inopponibilità al terzo, futuro acquirente, del provvedimento di assegnazione, peraltro trascritto successivamente alla domanda di divisione.

Chiave d'accesso al lastrico e guida competente

Sentenza della Suprema Corte (n. 7074/11, inedita) su un particolare caso di controversia. "In tema di condominio, qualora venga impugnata una delibera assembleare, il riparto di competenza – ha detto la Cassazione – deve avvenire in base al principio contenutistico, ossia con riguardo al tema specifico del deliberato assembleare di cui l'attore si duole; ne consegue che è devoluta alla competenza per materia del giudice di pace – in quanto attinente alle modalità di uso dei servizi condominiali, ai sensi dell'art. 7, quarto comma, n. 2, c.p.c. – la controversia relativa alle modalità di custodia della chiave di accesso al lastrico solare, a nulla rilevando che l'attore abbia dedotto come fondamentale motivo di censura la mancata inclusione di tale oggetto nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale".

Avviamento commerciale e ulteriore indennità

Esaustiva precisazione della Cassazione (sent. n. 7254/11, inedita) a riguardo di una particolare (e ricorrente) fattispecie. "In tema di locazione di immobili urbani – ha detto la Suprema Corte – la locuzione «nuovo esercizio» contenuta nell'art. 54, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (che riconosce all'ex conduttore una ulteriore indennità «qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente») non esclude, nè sotto il profilo linguistico, nè sotto quello dell'interpretazione sistematica, la riferibilità della norma anche alla prosecuzione dell'esercizio precedente ad opera di un nuovo titolare che acquisisca il diritto alla permanenza nell'immobile non per effetto dell'avvenuta cessione dell'azienda da parte del pregresso titolare dopo che era cessato il contratto di locazione (stante l'impossibilità della cessione di un contratto ormai cessato), bensì per effetto di un nuovo contratto di locazione stipulato con il locatore".

Chi e come può impugnare il rendiconto

La Cassazione (sent. n. 5254/11, inedita) ha fatto il punto sull'impugnabilità della delibera assembleare in materia di rendiconto condominiale. "Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 cod. civ. – ha detto la Suprema Corte – la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., non essendo consentito al singolo condòmino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerare, perciò, annullabile".

Avviso ai condòmini, prova al condominio

"Qualora il condòmino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condòmini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima". Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 5254/11, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

L'albergo diffuso nel Codice del turismo, definizione e conseguenze

Gli alberghi diffusi sono "strutture ricettive caratterizzate dal fornire alloggi in stabili separati, vicini tra loro, ubicati per lo più in centri storici e, comunque, collocati a breve distanza da un edificio centrale nel quale sono offerti servizi di ricevimento, portineria e gli altri eventuali servizi accessori".

Questa la definizione di "albergo diffuso" contenuta nel Codice del turismo (d.lgs. n. 79/11). Definizione che – rispetto all'esperienza delle varie normative regionali in punto – si differenzia per il fatto di considerare elemento caratterizzante di tale istituto, non solo la prestazione concernente il godimento dell'alloggio, ma anche la fornitura di specifici servizi (ricevimento, portineria ed altri eventuali servizi accessori). Con tutte le conseguenze in ordine alla disciplina applicabile, che non potrà essere esclusivamente quella locatizia, come si era ritenuto sulla base della pregressa connotazione del fenomeno.

Tasse e balzelli

Vi è una gara fra gli addetti ai lavori per tassare al massimo la casa di abitazione o gli immobili in generale. È stato perfino affermato che è un'anomalia europea non avere una tassa patrimoniale sulla casa di abitazione. Chiedo se all'estero i cittadini sono soggetti alle addizionali comunali, alle addizionali regionali o provinciali come avviene in Italia, o se invece anche questi balzelli sono anomalie, in questo caso, nei confronti dell'estero.

Pier Sommariva

da 24Ore, 1.12.'11

il graffio

Interessi forti a casa Bersani

Bersani dice che il Pd si oppone alla patrimoniale perché «tutela gli interessi forti». Poi legge gli emendamenti alla legge di Stabilità 2012 (atto Senato 2968) e scopri che la patrimoniale che vuole introdurre il Pd è destinata a colpire a) i soli immobili (niente fortune finanziarie); b) solo gli immobili «ad uso abitativo» (niente beni aziendali); c) dall'imposta sono «esclusi i fondi immobiliari e le società di costruzioni» (i palazzinari ringraziano). Il tutto calcolato sui valori di mercato. Chi era che difendeva gli interessi forti?

da Libero, 1.12.'11

Il censimento è servito per i dati catastali

Rolando Spinelli
rol.spinelli@libero.it

ORA è chiaro. Si capisce perfettamente a cosa è servito il censimento i cui dati avrebbero dovuto essere usati solo a fini statistici. Una delle domande del questionario era la superficie dell'alloggio in cui si risiede: per fini statistici? Nient'affatto, i dati finiscono a disposizione di chi li userà per calcolare le nuove imposte sulla casa, casualmente la base imponibile non è più calcolata sul numero di vani ma sui metri quadrati. Il censimento come strumento per acquisire dati preziosi specie in quelle zone dove il catasto non esiste.

da la Repubblica, 29.12.'11

Delibere Imu entro il 31 marzo

Il Ministero dell'interno – con decreto 21.12.'11 – ha differito al 31.5.'12 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2012 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 31 marzo, hanno effetto dall'1.1.'12.

Adeguate le modalità di calcolo di usufrutto e rendite

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 503 del 30.12.'11 il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 22.12.'11 recante "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni".

Canone Rai, sempre più in alto...

L'importo del canone ordinario di abbonamento televisivo alla Rai ha subito un ennesimo aumento. Per il 2012 la somma dovuta è di 112 euro annui, rispetto ai 110,50 del 2011. Di seguito riportiamo una tabella illustrativa degli aumenti intervenuti dal 1996 ad oggi.

Anno	Importo
1996	85,38
1998	86,32
1999	88,62
2000	90,90
2001	92,44
2002	95,80
2003	97,10
2004	99,60
2006	104
2007	106
2009	107,50
2010	109
2011	110,50
2012	112

LIBERALIZZAZIONI: ACCOGLIERE DOPO 14 ANNI L'APPELLO DI MONTI

Se c'è un settore sclerotizzato, nel quale è impedito il ricambio generazionale, che chiude le porte ai giovani per tutelare posizioni di rendita, che blocca ogni proposito di nuova intrapresa, che impedisce la mobilità delle forze del lavoro sul territorio, questo è il settore delle locazioni. Il Presidente Monti lo indicava già nel gennaio del 1998 come un comparto bisognoso di una "liberalizzazione accelerata". Quattordici anni dopo, quell'appello non è ancora stato raccolto e la demagogia politica ha anzi aggiunto al settore nuovi vincoli. Bisogna aprire il comparto all'aria nuova delle liberalizzazioni con contratti flessibili, costruiti a misura delle esigenze delle parti. Eppure, neanche in questo momento se ne parla, è un argomento tabù. Evidentemente, i poteri forti condizionano ogni scelta di apertura, vogliono che il settore rimanga ingessato.

Certificazioni energetiche bluff, siamo alla farsa

"Serve un certificato energetico? Lo si può avere anche per 50 euro. Senza sopralluogo: arriverà per posta, pronto per essere allegato ad un atto di compravendita".

Con queste parole inizia un articolo pubblicato su *L'Espresso* dell'8 dicembre 2011 con l'esplicito titolo "Certificazioni bluff".

Naturalmente le categorie interessate utilizzeranno notizie come queste (già note, ma ora arrivate al grande pubblico) per chiedere ancora maggiori restrizioni, controlli e magari anche un albo dei certificatori.

La realtà, naturalmente, è ben diversa. La situazione descritta è la conseguenza di un eccesso di regolamentazione, non certo di una carenza. Poiché le certificazioni sono state imposte coattivamente, se ne è determinata di fatto l'inutilità (se non per chi le fa). E l'approdo alla farsa non è che la inevitabile deriva di una situazione del genere.

Quel che può capitare (di negativo) ad un proprietario di casa quando loca

A quali rischi va incontro un proprietario di casa quando loca il proprio immobile? A parte l'osservazione più ovvia, e cioè che l'inquilino possa smettere di versare il canone di locazione, si possono presentare anche altre eventualità. Di seguito riportiamo l'elenco delle ipotesi più comuni:

- rimborsare il condominio degli oneri accessori non corrisposti dal conduttore che ha lasciato l'immobile;
- saldare la morosità delle utenze (nel caso di forniture, tipo gas o energia elettrica, di cui sia rimasto intestatario il locatore);
- riparare i danni che l'inquilino ha recato all'appartamento (ed ai mobili, se presenti);
- affrontare spese legali e giudiziarie per tornare in possesso dell'immobile;
- affrontare spese legali e giudiziarie per recuperare i canoni non percepiti e le altre somme di cui il conduttore sia eventualmente debitore;
- sostenere spese di varia natura (es: intervento del fabbro) collegate alla procedura di rilascio.

Tutto ciò, senza contare che fino alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità – e solo, peraltro, in caso di locazione ad uso abitativo, giacché per le locazioni ad uso diverso la legge non riconosce al provvedimento di convalida di sfratto alcun effetto in tal senso (ma sul punto – anche in riferimento alle locazioni non abitative – si veda comunque *Cn n. 2/08* e *n. 8/00*) – il proprietario in questione dovrà continuare a pagare l'imposta sui redditi per canoni non percepiti (per i quali solo successivamente gli sarà riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare).

La manovra elimina i giudici-professionisti e li sostituisce con degli ex giudici. Addio terzietà

Il fisco che perde cambia l'arbitro

L'amministrazione finanziaria sconfitta nel 40% dei casi

da *ItaliaOggi*, 19.7.11

Come risparmiare su Internet ed elettricità, per chi vive in condominio

Due articoli, pubblicati rispettivamente da *Casa 24 Plus*, l'inserto di *Il Sole 24Ore*, e da *Il Tempo* forniscono alcuni interessanti suggerimenti, a chi vive in condominio, per risparmiare su Internet ed elettricità.

Nel primo pezzo, datato 1.12.'11, si mette in evidenza come – rivolgendosi ad un provider specializzato quale, ad esempio, la "WiconN" – sia "possibile portare la banda larga nel condominio attraverso un unico accesso, per poi far arrivare il segnale nei singoli appartamenti per mezzo di un sistema wifi o direttamente con fibra ottica", ottenendo, così, un dimezzamento dei costi rispetto alle offerte Internet tradizionali che prevedono collegamenti singoli per ogni utente.

Nel secondo articolo, datato 24.11.'11, si dà conto del fatto, invece, che una azienda italiana, la Ecosunpower, ha creato un dispositivo, denominato "Ers" (Energy Retrieve System), che applicato agli ascensori, sia nuovi che vecchi, è in grado di accumulare l'energia generata durante il normale funzionamento dell'impianto elevatore, così da impiegarla, ad esempio, per illuminare il vano scale dell'edificio condominiale oppure per muovere l'ascensore stesso. Nel pezzo si specifica anche che, per chi intende usufruire di questo sistema, il costo dell'operazione è "nullo": l'azienda installatrice, infatti, trattiene per sé "una quota parte del risparmio" per un determinato periodo di tempo, così da ripagarsi le spese di installazione e garantirsi un profitto.

Per gli interessati, segnaliamo che maggiori informazioni posso essere attinte dal sito Internet della WiconN (www.wiconn.it) e dell'Ecosunpower (www.ecosunpower.it).

“RELATIVAMENTE” E... “PARTICOLARMENTE”!



Che nel suo indirizzo alle camere Monti abbia ripreso parti della relazione da testi della Banca d'Italia è cosa nota, in particolare quando si è trattato di accennare alle nuove tasse sulla casa in arrivo. Legittimo, ovvio, abbeverarsi alla sapienza di una delle istituzioni italiane più serie e rigorose che siano in circolazione nel paese.

Ora però un attento lettore mi fa notare che a proposito di Ici e dintorni, nell'audizione dell'attuale governatore di Banca d'Italia - Ignazio Visco - in Parlamento, risalente al 30 agosto 2011 (quando Visco non era ancora governatore), si leggeva testualmente: «Tra i principali paesi europei, l'Italia è caratterizzata da una imposizione sulla proprietà immobiliare relativamente bassa». «Relativamente bassa», occhio.

Nel discorso di Monti in Senato si dice esattamente la stessa cosa, parola per parola, tranne per un piccolo dettaglio: «Tra i principali Paesi europei, l'Italia è caratterizzata da un'imposizione sulla proprietà immobiliare che risulta al confronto particolarmente bassa». Rileggo: «Particolarmente bassa». Tra il copia e l'incolla si è sentito il bisogno di aggravare i toni, evidentemente. E non è difficile capire perché.

di Marco Valerio Lo Prete

CONFEDILIZIA SERVIZI

CONFEDILIZIA
Organizzazione storica della proprietà immobiliare

Presidenza e Segreteria generale
via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi
via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
via della Vite, 32 - 00187 Roma
tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.60797107

Uffici Organizzazioni collegate
via Emanuele Giannino, 5 (interno 4) - 00196 Roma
tel. 06.32850952 (r.a.) - fax 06.32852673

Uffici Enti bilaterali
corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Calendario da tavolo Confedilizia

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA
via Borgognona 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale
06.6793489 r.a. - fax 06.6793447

Uffici operativi
06.69942495 r.a. - fax 06.6796051

Uffici amministrativi
06.6798742 r.a. - fax 06.60797107

Uffici Organizzazioni collegate
06.32850952 r.a. - fax 06.32852673

Uffici Enti bilaterali
06.44251191 r.a. - fax 06.44251456

2012

GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE
1 Giovedì	1 Martedì	1 Venerdì	1 Venerdì
2 Venerdì	2 Mercoledì	2 Sabato	2 Sabato
3 Sabato	3 Giovedì	3 Domenica	3 Domenica
4 Domenica	5 Venerdì	4 Lunedì	4 Lunedì
5 Lunedì	6 Sabato	5 Martedì	5 Martedì
6 Martedì	7 Domenica	6 Mercoledì	6 Mercoledì
7 Mercoledì	8 Lunedì	7 Giovedì	7 Giovedì
8 Giovedì	9 Martedì	8 Venerdì	8 Venerdì
9 Venerdì	10 Mercoledì	9 Sabato	9 Sabato
10 Sabato	11 Giovedì	10 Domenica	10 Domenica
11 Domenica	12 Venerdì	11 Lunedì	11 Lunedì
12 Lunedì	13 Sabato	12 Martedì	12 Martedì
13 Martedì	14 Domenica	13 Mercoledì	13 Mercoledì
14 Mercoledì	15 Lunedì	14 Giovedì	14 Giovedì
15 Giovedì	16 Martedì	15 Venerdì	15 Venerdì
16 Venerdì	17 Mercoledì	16 Sabato	16 Sabato
17 Sabato	18 Giovedì	17 Domenica	17 Domenica
18 Domenica	19 Venerdì	18 Lunedì	18 Lunedì
19 Lunedì	20 Sabato	19 Martedì	19 Martedì
20 Martedì	21 Domenica	20 Mercoledì	20 Mercoledì
21 Mercoledì	22 Lunedì	21 Giovedì	21 Giovedì
22 Giovedì	23 Martedì	22 Venerdì	22 Venerdì
23 Venerdì	24 Mercoledì	23 Sabato	23 Sabato
24 Sabato	25 Giovedì	24 Domenica	24 Domenica
25 Domenica	26 Venerdì	25 Lunedì	25 Lunedì
26 Lunedì	27 Sabato	26 Martedì	26 Martedì
27 Martedì	28 Domenica	27 Mercoledì	27 Mercoledì
28 Mercoledì	29 Lunedì	28 Giovedì	28 Giovedì
29 Giovedì	30 Martedì	29 Venerdì	29 Venerdì
30 Venerdì	31 Mercoledì	30 Sabato	30 Sabato

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Calendarietto tascabile Confedilizia



Calendario a muro

LETTO PER VOI

Con l'aumento delle tasse il boom italiano si è fermato

Fino al 1992 il nostro Paese cresceva di più, in alcuni periodi molto di più, degli altri paesi sviluppati. A partire dai primi anni 90, invece, ha cominciato a crescere meno degli altri, fino, a un certo punto, a smettere del tutto di crescere. E questo sempre, chiunque fosse al governo, quale che fosse la congiuntura internazionale.

Ma perché, tutto a un tratto e quasi all'improvviso, siamo passati dal crescere di più al crescere di meno degli altri? Qui ognuno ha le sue idee, e nessuno può avere certezze. Però mi pare che un'ipotesi che andrebbe valutata con più attenzione, e cioè che il brusco cambio di regime economico avvenuto intorno al 1992 sia dovuto alla scelta della classe politica italiana - di tutta la classe politica, da Craxi a Berlusconi, da D'Alema a Prodi - di affrontare i nostri problemi distruggendo il più importante vantaggio comparato che l'Italia aveva fino ai primi anni 90: una pressione fiscale più bassa di quella dei nostri concorrenti. Rispetto alle principali economie occidentali, l'Italia aveva un vantaggio di 6,6 punti di pil negli anni 70, di 2,4 punti di pil negli anni 80, ma già negli anni 90 quel vantaggio si era trasformato in un handicap di 5,4 punti saliti a 5 negli anni 2000. Tradotto in euro attuali: negli anni 70 lo Stato lasciava ogni anno nelle tasche dei cittadini quasi 200 miliardi di euro in più, una cifra che vale qualcosa come 10 Finanziarie. È un caso che il motore dell'Italia abbia cominciato a incepparsi proprio quando la nostra classe politica ha varcato il Rubicone della pressione fiscale, portando il prelievo al di sopra di quello dei nostri concorrenti?

Luca Ricolfi, *Panorama* 14.12.'11

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

“Noi” e “loro”

La contrapposizione tra ‘noi’ e ‘loro’ viene sempre impiegata da coloro che cercano la devozione di vaste masse. Il nemico può essere interno, come l’“ebreo” in Germania o il “kulak” in Russia, o può essere esterno.

Friedrich A. von Hayek

L'Ance e la patrimoniale

La manovra economica è un provvedimento “fortemente depressivo per il settore dell’edilizia e l’unica cosa di patrimoniale che è avvenuta, è sulla casa”.

Così il Presidente dell’Ance, Paolo Buzzetti (lancio Ansa del 13.12.’11, ore 13,45).

Tutto condivisibile, ma sarà bene allora ricordare quanto l’Ance scriveva nel documento depositato in occasione di un’audizione in Senato sulla riforma fiscale: “E’ necessario spostare il carico, dai redditi di lavoro e di impresa, ai patrimoni (specialmente, quelli inutilizzati che non creano nuova ricchezza) ed ai consumi, preservando, però, quelli essenziali e colpendo quelli a «peggiore» impatto ambientale”. E ancora: “Al limite, si può anche valutare l’opportunità di introdurre una patrimoniale sui grandi patrimoni mobiliari e immobiliari, ma solo se accompagnata da una riduzione del prelievo sulle imprese che investono e creano posti di lavoro”.

Pianificazione e dittatura

La pianificazione conduce alla dittatura, in quanto la dittatura rappresenta il più efficace strumento di coercizione e, come tale, è essenziale, se si vuole rendere possibile una pianificazione centralizzata su larga scala.

Friedrich A. von Hayek

Come si valuta un immobile

Esce presso FrancoAngeli ed. il *Manuale operativo delle stime immobiliari*, curato dalla Direzione centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi dell’Agenzia del territorio, su indirizzo di Gianni Guerrieri (pref. di Gabriella Alemanno, pp. 540). Senza essere un manuale di estimo, il volume si presenta come utile strumento di consultazione per gli operatori del settore (sempre più complesso) delle valutazioni d’immobili, con il dichiarato obiettivo di consentire di applicare con correttezza le linee attuative indicate.

SI, SIAMO NOI E NE SIAMO FIERI

Su *24Ore* (31.12.’11), il dott. Mario Picardi – nell’inneggiare alla riforma del catasto programmata dall’attuale Governo (“finalmente la riforma arriva”) – scrive, da ex Direttore dell’Agenzia del territorio, che il disegno di legge governativo n. 1762 (che accompagnava la Finanziaria 2007) si arenò in Parlamento “anche e soprattutto per le mai sopite, miopi pressioni della più rappresentativa associazione della proprietà immobiliare”.

Sì, dott. Picardi, siamo noi, è la Confedilizia, lo dica pure chiaramente perché di quel risultato siamo fieri.

Il disegno di legge in questione, dunque, prevedeva “la determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale” (*Catasto patrimoniale – Chi lo vuole?*, Confedilizia edizioni, pag. 6) e, come Confedilizia, siamo stati – e saremo sempre – contrari alla sostituzione del Catasto di redditi (il Catasto italiano, dall’Unità in poi) con un Catasto patrimoniale o, comunque, prevalentemente patrimoniale.

Sì, dott. Picardi, siamo noi, e siamo fieri di essere “miopi”. Crediamo infatti nel principio della capacità contributiva, che è rappresentata dal reddito dei patrimoni e non dal valore degli stessi (dovendo quest’ultimo entrare in gioco – a nostro avviso – in sede di trasferimento dei beni, e non – invece – di imposizione ordinaria).

“A nostro avviso”, dicevamo. Ma forse, dott. Picardi, c’è anche qualcun altro (ben più di noi auto-

revole) che la pensa allo stesso modo. È la Corte costituzionale, e Le consigliamo caldamente la lettura del seguente brano: “Nel momento in cui, per determinare tariffe d’estimo e rendite catastali, si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per la loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacessero, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene” (sent. n. 265/94).

Dovevamo dunque (e dovremmo) accettare questo, dott. Picardi? Solo perché è più facile (e comodo) rilevare o “inventare” i valori – per non parlare degli algoritmi, dai quali tutto c’è da aspettarsi – che i redditi?

No, illustre dott. Picardi: preferiamo essere “miopi”.

Dimenticavamo di dire – per una compiuta illustrazione della figura del dott. Picardi – che lo stesso è in atto Presidente di Equitalia servizi. Ci viene, paradossalmente, da chiederci se, attraverso un Catasto di valori (magari irrealizzabili, anche attraverso la vendita dei beni), il dott. Picardi pensi di potenziare ulteriormente la (già così sviluppata, ed efficiente...) azione dell’ente di riscossione dei tributi.

MANOVRA: SGRAVIO IMU CONTRATTI CALMIERATI COSTEREBBE SOLO 230 MILIONI DI EURO

La Commissione Ambiente della Camera dei deputati ha chiesto alle Commissioni Bilancio e Finanze di Camera e Senato di valutare “l’opportunità di prevedere la riduzione dell’aliquota Imu per gli immobili locati, al fine di incentivare l’offerta di alloggi sul mercato delle locazioni”.

La richiesta è da mettersi in relazione con quanto rilevato dalla Confedilizia in sede di audizione parlamentare sulla manovra economica del Governo. Nel chiedere il ripristino della norma originaria contenuta nel decreto legislativo sul federalismo relativa all’Imu – e cioè della previsione, per gli immobili locati, del dimezzamento per legge dell’aliquota ordinaria – la Confedilizia ha messo in evidenza che per i contratti a canone calmierato, il minore gettito conseguente ammonterebbe a soli 230 milioni di euro circa (di cui 115 milioni di spettanza dello Stato e 115 milioni di spettanza dei Comuni), considerando che – secondo dati Nomisma – in Italia il 25,3% delle locazioni abitative sono a canone calmierato.

Se il testo manovra rimanesse immutato, il carico fiscale per i proprietari aumenterebbe di oltre il 500%. Se si ipotizza, infatti, il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone libero, attualmente soggetto ad un’aliquota Ici del 6,5 per mille, l’applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporterà un aggravio di imposta per il locatore – considerato l’aumento del 60% della base imponibile – pari all’87%; se poi il Comune interessato porterà l’aliquota al livello massimo consentito (10,6 per mille), l’aumento di imposta sarà pari al 161%. Se si ipotizza, invece, il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone calmierato, attualmente soggetto ad un’aliquota Ici del 4 per mille, l’applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporterà un aggravio di imposta per il locatore – considerato l’aumento del 60% della base imponibile – pari al 204%; se poi il Comune interessato porterà l’aliquota al livello massimo consentito (10,6 per mille), l’aumento di imposta sarà pari al 324%. E l’aumento raggiungerà naturalmente livelli ancora più elevati nei casi in cui l’aliquota Ici attualmente prevista sia inferiore al 4 per mille.

“Prevediamo una situazione di drammaticità senza precedenti – ha dichiarato all’Ansa il Presidente Confederale – a seguito della scadenza dei singoli contratti calmierati, che i locatori non saranno più in grado di rinnovare. La condanna all’estinzione dei contratti a canone calmierato provoca un grave problema sociale non giustificato dalle risorse necessarie a sgravarli parzialmente dall’Imu (230 milioni di euro in tutto), e così ad assicurarne la permanenza. Le risorse necessarie possono essere facilmente recuperate eliminando l’evasione rappresentata da agevolazioni concesse, senza giustificazione alcuna, a particolari categorie di soggetti investitori nell’immobiliare”.

Applicabili nel condominio le regole sulle distanze compatibili con quelle relative alle cose comuni

Cassazione - Sent. 25 ottobre 2011 n. 20092

(Presidente Elefante, Relatore Migliucci; Pm - conforme - Golia)

Le norme sulle distanze legali sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio quando siano compatibili con l’applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni, ma in caso di contrasto prevale, quale diritto speciale, la disciplina che regola la comunione, nel consentire la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché il condominio non alteri la destinazione del bene e non ne impedisca l’altrui pari uso. (Fattispecie in tema di realizzazione di pensiline sottostanti al primo piano).

PER L'IMMOBILIARE, OCCORRE TORNARE ALL'EQUITA'

di
Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Ascoltata in audizione alle Commissioni riunite Bilancio e Finanze di Senato e Camera assieme (solo) a Banca d'Italia, Corte dei conti, Enti previdenziali, Aifa, Comuni, Province e Conferenza delle Regioni, Confedilizia non ha mancato (dati alla mano) di evidenziare che l'anticipazione al 2012 dell'Imu (l'imposta sostitutiva della vecchia Ici) porterà come minimo ad un maggior gettito pari a 11 miliardi di euro. Una cifra, quest'ultima, che rappresenta il 65 per cento circa delle nuove entrate previste dalla manovra Monti, valutate in 17 miliardi.

Gli effetti di questa manovra a senso unico (colpisce, infatti, chi ha sempre pagato il dovuto, a beneficio di altri non altrettanto facilmente individuabili) sono stati al centro dell'undicesima Conferenza organizzativa della Confedilizia che si svolge oggi a Roma. Di certo il mercato immobiliare ne soffrirà pesantemente, sia sotto il profilo delle compravendite che sotto quello delle locazioni. L'assorbimento dell'invenduto è impensabile, neppure è possibile al proposito fare previsioni. Un aiuto (molto relativo) all'investimento immobiliare, potrà venire solo dal calo di fiducia nei titoli di Stato.

L'aggravamento della fiscalità immobiliare ha preteso di trovare una giustificazione nel presupposto che, in Italia, essa sia inferiore a quella degli altri Paesi. Ma il confronto con questi ultimi basato sul rapporto Fisco-PIL è viziato alla radice del fatto che il nostro PIL include anche il sommerso (per cui le tasse sembrano minori di quel che in realtà sono, incidendo su una più ristretta base). La Confedilizia lo ha ripetutamente rappresentato alle autorità di Governo, sottolineando altresì che fuori d'Italia le imposte di trasferimento sono ragguardevolmente inferiori rispetto alle nostre (un 5-10 per cento rispetto al 4 e financo all'1 per cento) ed evidenziando, ancora, che il confronto con l'estero non può prescindere dalla considerazione che i proprietari di casa (la cui imposizione fiscale si basa su rendite che di fatto fanno, incostituzionalmente, riferimento al valore dei beni e non, come la legge catastale prescrive, al reddito degli stessi) patiscono in Italia una tassazione patrimoniale (e quindi surrettiziamente, e progressivamente, espropriativa, come i maestri di Scienza delle finanze insegnano) che non ha paragoni, mentre altrove è caratterizzata dall'essere ancorata al reddito e al civile principio (formalmente stabilito, per la Germania, dalla stessa Corte costituzionale, an-

cora nel '95 e, per l'Italia, direttamente discendente dallo stesso principio costituzionale della capacità contributiva, volta che non sia capziosamente interpretato) che il prelievo fiscale non può essere superiore alla concreta capacità di reddito dei beni colpiti.

Ma tant'è. Con la situazione di emergenza per i nostri conti pubblici (nell'augurio, non scontato, che i sacrifici al proposito servano a qualcosa, in una crisi che è soprattutto del sistema Europa, per non parlare di globalizzazione) nonchè con l'esigenza di aiutare la crescita, si è preteso di giustificare (come già nel '92) una manovra che è la confessione dell'incapacità di colpire la ric-

chezza dove essa effettivamente si annida (e Dio non voglia che anziché di incapacità, di non volontà si tratti: come lascerebbero intendere certe discriminazioni fra soggetti investitori nell'immobiliare, le cui laute agevolazioni fiscali non sono state neppure sfiorate).

Confedilizia (conscia che la battaglia per l'equità non può essere pretermessa e conscia, in particolare, che i risparmiatori nell'edilizia sono una risorsa al pari dei valori, di indipendenza e di libertà, che rappresentano) continuerà a battersi per un ritorno all'equità e contro ogni discriminazione fiscale, anche nello stesso settore immobiliare.

Monopoli

Negli Stati Uniti, una politica fortemente protezionista ha contribuito alla crescita dei monopoli. In Germania la crescita dei cartelli è stata sistematicamente favorita, a partire dal 1878, da una politica deliberata. È stato qui che, con l'aiuto dello Stato, il primo grande esperimento in materia di "pianificazione scientifica", e di "organizzazione consapevole della produzione" ha portato alla creazione di enormi monopoli.

Friedrich A. von Hayek

GOVERNO, CONFEDILIZIA: APPELLO PERCHÉ SI SALVI LA LOCAZIONE

“La manovra – dichiara il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani – pone 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 assomma in questo caso all'imposizione erariale reddituale – risulta notevolmente aggravata rispetto al regime Ici, in ogni fattispecie e in modo particolare proprio per i contratti calmierati 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 si appella al Governo, ai Gruppi parlamentari e al Parlamento intero perché la locazione sia salvata e per la riconduzione, comunque, ad equità (non essendovi equità – specie ai livelli fiscali fissati dal provvedimento governativo – senza aggancio al reddito) di una manovra nella quale il 65% delle entrate dalla stessa previste grava sul settore immobiliare.

I calcoli di Confedilizia sull'effetto dell'applicazione dell'aliquota ordinaria del 7,6 per mille

La scure di Monti sulle locazioni
L'aumento del carico tributario potrà superare il 300%

da *ItaliaOggi*, 10.12.11

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Decesso del portiere con alloggio di servizio

Quando viene a mancare il portiere titolare di un alloggio di servizio, si debbono coordinare due importanti esigenze di natura sociale: la necessità della famiglia convivente con il portiere di trovare una nuova sistemazione e quella del datore di lavoro di fornire di alloggio il dipendente subentrante.

Proprio per questo, l'art. 125 del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia e Cgil/Cisl/Uil, prevede che “in caso di decesso di lavoratore che usufruisca dell'alloggio di servizio, a coloro che al momento del decesso siano con lui conviventi da almeno 6 mesi, è consentito il godimento dell'alloggio per i quattro mesi successivi al decesso stesso”. Il medesimo articolo dispone che, a fronte del rilascio dell'alloggio entro il termine tassativo dei 4 mesi, venga corrisposta da parte del datore di lavoro del lavoratore deceduto, a coloro che al momento del decesso del lavoratore erano con lui conviventi, una indennità di rilascio dell'alloggio di importo pari a 1.600 euro complessivi lordi da erogare in parti uguali agli aventi diritto.

Al datore di lavoro in regola coi versamenti di cui all'art. 6 del Ccnl di cui sopra, l'indennità di rilascio alloggio viene rimborsata dalla Cassa portieri.

Per finire, si evidenzia che agli eredi diretti conviventi spetta, a carico della Cassa portieri, e sempre che il dipendente defunto fosse in regola col pagamento dei contributi previsti dall'art. 6 citato, un “Contributo per spese funerarie” pari a 258,25 euro.

IN G.U.

Modello unico ambientale 2012

Nel S.O. n. 285 alla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30.12.'11 è stato pubblicato il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25.12.'11 di approvazione del modello unico di dichiarazione ambientale per l'anno 2012.

Legge comunitaria 2010

Nella Gazzetta Ufficiale n. 1 del 2.1.'12 è stata pubblicata la legge n. 217 del 15.12.'11, contenente "Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2010".

La legge contiene, fra l'altro, una norma che consente la parziale detraibilità dei canoni di locazione da parte degli studenti universitari fuori sede.

Aggiornamento elenco associazioni consumatori

Nella Gazzetta Ufficiale n. 2 del 5.1.'12 è stato pubblicato il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 14.12.'11 di aggiornamento delle associazioni dei consumatori e utenti iscritte all'elenco di cui all'articolo 137 del codice del consumo. Tra di esse vi è anche l'Assoutenti, convenzionata Confedilizia.

Porte antincendio

Nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 24.12.'11 è stato pubblicato il decreto del Ministro dell'interno 6.11.'11, recante "Modifica al decreto 5 novembre 2004 concernente l'installazione e la manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio".

La forza dei prezzi

Solo in un regime di concorrenza - e in nessun altro regime economico - il sistema dei prezzi registra automaticamente tutti i dati significativi. Osservando l'andamento di un numero relativamente limitato di prezzi, alla stregua di un ingegnere che tiene d'occhio le lancette di pochi quadranti, gli imprenditori sono in grado di adattare la loro attività a quella dei loro colleghi.

Friedrich A. von Hayek

PATRIMONIALE EVITATA, MA NON È ANCORA FINITA...

CRISI: BONANNI, SERVONO PATRIMONIALE E TAGLIO COSTI POLITICA =

Palermo, 16 dic. - (Adnkronos) - "Continueremo a insistere per una **patrimoniale** sui valori **immobiliari** e mobiliari; per lo spostamento del carico fiscale dal reddito fisso all'imposizione indiretta; perche' siano posti in vendita i beni del demanio per ridurre il debito pubblico. E perche' siano ripensate le articolazioni dello Stato col taglio dei costi della politica e dell'amministrazione". Lo ha detto a Palermo il segretario generale Cisl, Raffaele Bonanni.

"Va messo in cantiere, anche qui in Sicilia - ha concluso - il superamento delle province e vanno ripensati quei carrozzoni che vanno sotto il nome di municipalizzate".

(Loc/Opr/Adnkronos)
16-DIC-11 19:32

NNNN

IMPORTANTE

Imu sperimentale, calcolo presso le Associazioni

La Confedilizia ha messo a disposizione di tutte le Associazioni territoriali un programma per il calcolo on-line dell'Imu sperimentale, introdotta dalla manovra economica e in vigore dal 2012.

Al programma per il calcolo dell'Imu sperimentale è stato affiancato quello per il calcolo dell'Ici, al fine di poter effettuare utili comparazioni fra gli importi dovuti in applicazione delle due imposte.

E' inutile sottolineare che il calcolo dell'Imu sarà solo ipotetico/provisorio in mancanza della fissazione da parte del Comune, in particolare, dell'aliquota per gli immobili locati. Anche relativamente alla "prima casa" occorre peraltro tenere presente che l'aliquota fis-sata dalla legge nel 4 per mille può essere dai Comuni aumentata o diminuita.

MANOVRA: GASPARRI, SU NUOVE TASSE CASA NON SEGUIREMO GOVERNO

(ANSA) - ROMA, 29 DIC - La revisione del **catasto**, in aggiunta all'aumento degli **estimi** e all'anticipo dell'**Imu**, "non puo' trasformare i proprietari delle prime case, l'80% per cento della popolazione, peraltro in buona parte gravata da mutui, in veri e propri **Inquilini** dello Stato. Su questa strada non seguiremo il governo", lo dichiara il presidente del gruppo Pdl al Senato Maurizio Gasparri. (SEGUE).

COM-CLA
29-DIC-11 13:49 NNNN

MANOVRA: GASPARRI, SU NUOVE TASSE CASA NON SEGUIREMO GOVERNO (2)

(ANSA) - ROMA, 29 DIC - "Bisogna capire, approfondire, discutere. Il Pdl - prosegue Gasparri - non potra' condividere ulteriori interventi in questo campo che diventerebbero autentiche vessazioni. Le tasse oltre certi limiti diventano un **affitto** illegalmente percepito dallo Stato. E questo - e' la conclusione perentoria di Gasparri - non potra' accadere". (ANSA).

COM-CLA
29-DIC-11 13:50 NNNN

**BLOCCO "SFRATTI" 2012
TABELLA SINOTTICA**

Numero del blocco	E' il 27° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone)
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi
Durata	Fino al 31.12.2012
Inquilini	Inquilini con "reddito annuo lordo complessivo familiare" inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano "in possesso" di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/05) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione "alla cancelleria del Giudice procedente" o all'Ufficiale giudiziario procedente dell'autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti. Di tali benefici fiscali non si tiene conto ai fini della determinazione della misura dell'acconto dell'Irpef dovuto per l'anno 2015.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

Il blocco è inserito nel decreto legge mille proroghe, che non contiene - prima di essere convertito - alcuna altra norma di nostro interesse

Convenzione siglata tra l'associazione Asages e la direzione generale del ministero beni generali

Tutela per gli archivi dei privati

Possibile trasferire i documenti familiari alla struttura di stato

Asages, Associazione degli archivi, deve passo avanti per i progetti di archivi privati, che

Censimento, rilevatori dal 21 novembre

da ItaliaOggi, 7.12.11

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI
Rivolgersi alla Confedilizia

SEGNALAZIONI

Paolo Pedote, *Storia dell'omofobia*, pref. di Gian Antonio Stella, Odoya ed., pp. 320 con ill.

Da Mosè ai giorni nostri, le condanne dell'omosessualità nelle leggi, nel costume, nelle religioni, con estesa trattazione di vicende riguardanti il Novecento (comprese le lotte contro l'omofobia).

Bettino Ricasoli, *Gli scritti*, a cura di Pierluigi Barrotta, Marco Bertoncini e Aldo G. Ricci, Libro Aperto ed., pp. 110

Una scelta di lettere e diari del primo successore di Cavour alla presidenza del Consiglio, il "Barone di ferro", del quale è tratteggiato un ritratto come statista, come politico, come uomo privato.

Paola Bottero, *Bianco come la vaniglia*, Sabbia Rossa ed., pp. 208

Commosa ma ferma rievocazione della breve vita di un giovane calabrese, ucciso a diciotto anni dalla 'ndrangheta: è la denuncia di un clima, di una società, di un mondo in cui il male giunge all'omicidio sistematico.

Bartolomeo Sorge, *Introduzione alla dottrina sociale della Chiesa*, ediz. rivista e aumentata, Queriniana ed., pp. 472

Il discorso sociale della Chiesa dall'Ottocento a Benedetto XVI, in relazione con sistemi economici e politici e ideologie, e di fronte a specifici problemi del mondo contemporaneo: una sorta di manuale per il cattolico impegnato.

Pascal Salin, *Ritornare al capitalismo per evitare le crisi*, pref. di Francesco Forte, Rubbettino ed., pp. XXXVI + 226

Una lettura controcorrente e liberale della crisi mondiale di questi anni, determinata proprio da quell'interventismo statale che molti invece invocano come rimedio: di ampio spessore e chiarificatrice è la prefazione di Forte.

Roberto de Mattei, *Apologia della Tradizione*, Lindau ed., pp. 168

Riflessione sui caratteri, la funzione, la presenza della sacra Tradizione nella Chiesa, analizzata sia con analisi storiche fin dalle origini cristiane, sia con riflessioni teologiche.

45° Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2011, Censis ed., pp. XXII + 586

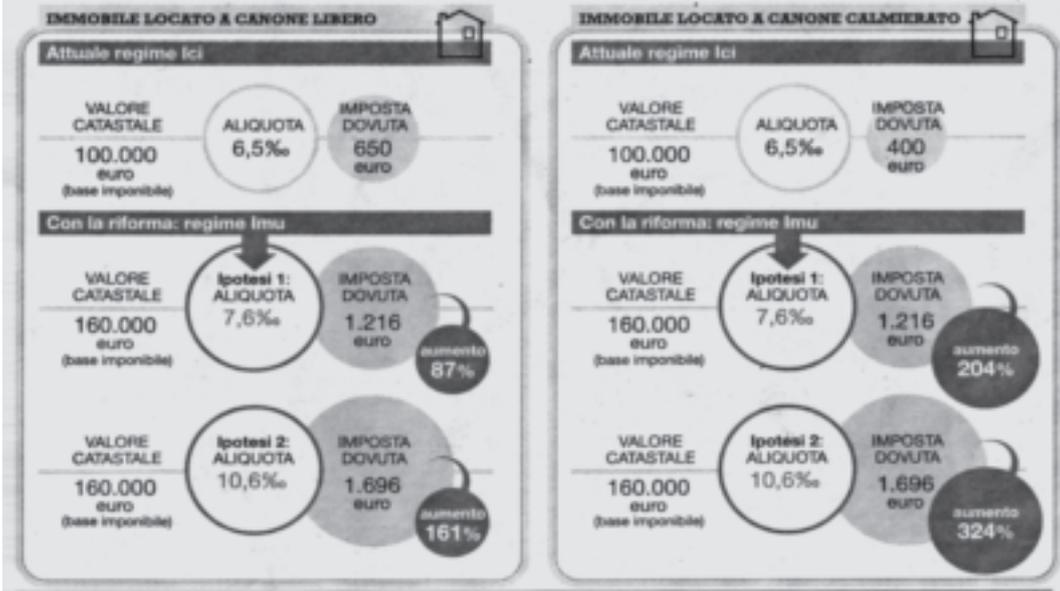
Un affresco della società italiana, studiata negli aspetti socioeconomici di maggior rilievo, specie lavoro, sicurezza sociale e territorio: abbondano tabelle e dati per illustrare le molteplici riflessioni.

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

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

Per gli appartamenti in affitto aumenti di imposta fino al 324%

L'incidenza effettiva della nuova tassazione sulle case affittate



da la Repubblica, 11.12.'11

La lente sulla casa

Inquinamento, proprietario sempre responsabile

«In mancanza di individuazione del responsabile o in caso di accertata omissiva omissione, spetta al proprietario dell'area inquinata provvedere alla bonifica. La sentenza n. 2283 del 10 marzo 2011, repubblicando con legittimità il provvedimento con il quale il Ministero dell'ambiente aveva imposto ad una (incolpevole) società proprietaria di un sito contaminato di porre in essere i dovuti interventi ripulitori. Secondo i giudici amministrativi, infatti, se il proprietario è in definitiva il soggetto a carico del quale, «pur senza sua responsabilità», vengono poste dal Codice dell'ambiente le obbligazioni risarcitorie conseguenti all'inquinamento (e ciò proprio perché proprietario), non può lo stesso proprietario essere reso destinatario di un obbligo di attuare i necessari interventi, sulla successiva rivalsa nei confronti del responsabile, che l'amministrazione ha l'obbligo di individuare. La titolarità ultima delle obbligazioni risarcitorie rende cioè possibile chiarire ancora il Tar - anche la attribuzione (provvisoria) delle obbligazioni ripulitorie. La pronuncia si pone in netto contrasto con la prevalente giurisprudenza amministrativa (cfr., ex multis, Cons. Stato, dec. n. 3085 del 16 giugno 2009), la quale - alla luce del dato letterale del Codice dell'ambiente - più volte ha affermato, invece, che il dovere di bonifica ricade in capo al responsabile dell'inquinamento, mentre a carico del proprietario (non responsabile della contaminazione) non incombe alcun obbligo.»

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 11.12.'11

DALLE RIVISTE...

Contenzioso locatizio, le principali questioni processuali
Area impianto fotovoltaico, agricola o edificabile?
Mediazione e controversie condominiali
Certificati medici telematici anche per il condominio

Coniuge comproprietario, responsabilità a titolo di concorso nel reato edilizio. Ne tratta Pierluigi Cipolla in un'accurata nota a sentenza su *Giurisprudenza di merito* (n. 11/'11). Sullo stesso numero della stessa rivista, ampio articolo di Antonio Scarpa sulle principali questioni processuali del contenzioso in materia di locazioni.

Ai lettori

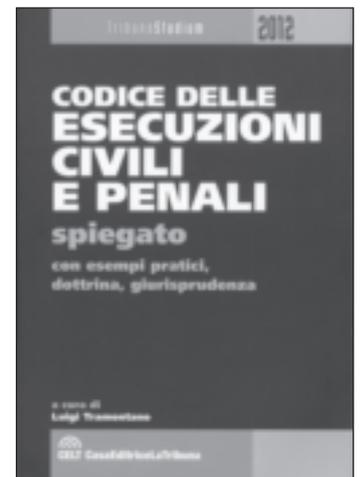
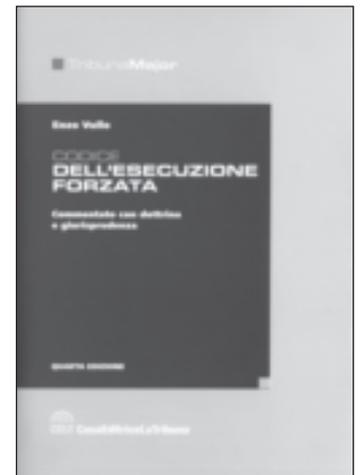
Le testate delle riviste vengono riportate così come esattamente sono scritte (compresse maiuscole e minuscole).

zione finalizzata alla conciliazione delle controversie condominiali. Sul numero 19-20, invece, sempre di *Nuova Rassegna*, uno studio di Nicola Nitti sulla nuova acquisizione sanante nell'espropriazione per pubblica utilità.

Per finire, *Consulente immobiliare*. Che nel suo numero 894/'11 pubblica uno studio della Confedilizia sull'accensione dei riscaldamenti e i benefici per l'acquisto del gas. Sul numero successivo della stessa rivista, invece, articolo di Pietro Gremigni dal titolo "Certificati medici telematici anche per il condominio".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

SEGNALIAMO



La libertà migliora il mondo

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

Si illustrano di seguito le disposizioni di maggiore interesse per la proprietà immobiliare del provvedimento relativo alla manovra economica approvato dal Parlamento (decreto-legge 6.12.11, n. 201, convertito dalla legge 22.12.11, n. 214).

Imu sperimentale

Viene introdotta una versione sperimentale – a decorrere dal 2012 e fino al 2014 – dell'imposta municipale propria prevista dal decreto sul federalismo fiscale municipale (n. 23/11). All'Imu sperimentale – descritta nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata su questo numero del notiziario e, più diffusamente, di seguito (salvo quanto rilevato più avanti in merito all'applicabilità della disciplina Ici) – si sostituirà a partire dal 2015 la versione “ordinaria” del tributo.

L'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati, e l'Ici.

Presupposto

L'Imu sperimentale ha per presupposto il possesso di fabbricati, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, aree fabbricabili, terreni agricoli, compresi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Tra gli immobili soggetti a Imu vengono ora ricompresi anche i fabbricati rurali, dei quali viene altresì prevista l'obbligatoria iscrizione al Catasto fabbricati (entro il 30.11.12).

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Al proposito deve osservarsi che ai fini Ici si intendeva per abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, mentre ai fini Imu deve sussistere anche il requisito della dimora abituale. Inoltre, il riferimento alla “unica unità immobiliare” sembra mirare a superare l'orientamento giurisprudenziale favorevole alla qualificazione come unica abitazione principale di due unità immobiliari contigue.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

A proposito dell'abitazione principale, deve segnalarsi che la manovra abroga le disposizioni che, ai fini Ici (aspetto sul quale si tornerà più avanti), consentivano ai Comuni di: a) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in Catasto; b) considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'Imu sono il proprietario o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi seguenti.

Per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti (aumentati) moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il gruppo E non è considerato essendo gli immobili relativi non soggetti all'Imu, così com'era per l'Ici.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, il valore è costituito – alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione – dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 150. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Aliquote

L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille). I Comuni – con deliberazione del Consiglio comunale adottata ai sensi dell'art. 52 del d.lgs. n. 446/97, e quindi con regolamento – possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota base sino a 0,5 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,46 per cento (4,6 per mille) o all'1,06 per cento (10,6 per mille).

L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, tale aliquota sino a 0,2 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,2 per cento (2 per mille) o allo 0,6 per cento (6 per mille).

MANOVRA MONTI, LE NOR

L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento (2 per mille) per i fabbricati rurali ad uso strumentale. I Comuni possono ridurre tale aliquota fino allo 0,1 per cento (1 per mille).

I Comuni possono – senza obbligo di utilizzare la procedura del regolamento (così come per l'abitazione principale e per i fabbricati rurali) – ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento (4 per mille) nel caso di immobili locati. Al proposito, deve ritenersi che tale riduzione possa essere differenziata per tipologia di contratto di locazione (stabilendosi, ad esempio, un'aliquota per i contratti “liberi” e un'altra per i contratti agevolati ovvero prevedendosi una specifica aliquota in caso di locazione ad uso diverso dall'abitativo).

La medesima facoltà prevista per gli immobili locati può essere esercitata dai Comuni per gli immobili relativi ad imprese commerciali e per quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, che non sono produttivi di reddito fondiario, nonché per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società.

Allo Stato è riservata la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando – senza considerare riduzioni e detrazioni – alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base dello 0,76 per cento (7,6 per mille).

Detrazione abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi “proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica” (come per l'Ici, in sostanza, la detrazione si divide in parti uguali fra i contitolari e non in proporzione alle quote di possesso).

Inoltre, per gli anni 2012 e 2013, la detrazione “prima casa” è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (non necessariamente “a carico”). L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro. I Comuni, poi, possono elevare l'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso, però, essi non possono stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione. La detrazione per l'abitazione principale si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

La detrazione per l'abitazione principale e per le relative pertinenze – ma anche l'aliquota ridotta – si applicano pure al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale,

annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale. I Comuni possono inoltre prevedere che aliquota ridotta e detrazione si applichino anche all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Versamenti

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I versamenti devono essere effettuati – tramite modello F24 – in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, ma è possibile provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, entro il 16 giugno.

Accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi, contenzioso

Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni che finora erano applicabili per l'Ici nonché quelle applicabili per tutti i tributi locali.

Esenzioni

Si applicano quasi interamente le regole che erano applicabili per l'Ici.

Considerazioni generali

L'interpretazione della disciplina dell'Imu sperimentale non è agevole, essendo il frutto dell'intreccio di tre normative diverse: quella dell'Ici di cui al d.lgs. n. 504/92 e ad altre norme esterne a tale provvedimento, quella dell'Imu “ordinaria” di cui al d.lgs. n. 23/11 e, per l'appunto, quella dell'Imu sperimentale contenuta nella manovra.

Il fatto che il testo della manovra – che richiama espressamente solo alcune parti della disciplina Ici, di contenuto procedurale ovvero per completezza di previsioni relative alla base imponibile e all'abitazione principale o, ancora, per rimediare al fatto che la normativa dell'Imu ordinaria nulla diceva quanto al presupposto del tributo – disponga l'abrogazione di alcune disposizioni relative all'Ici (quella sull'esenzione dell'abitazione principale, quella sulla detrazione per l'abitazione principale, quella sui fabbricati rurali, alcune di quella sulle potestà dei Comuni) e non di altre, deve intendersi nel senso che (come già evidenziato dalla dottrina tributaria) l'impianto normativo previsto per l'Ici trovi applicazione anche ai fini dell'Imu sperimentale, ad eccezione delle parti espressamente abrogate o evidentemente incompatibili, anche ad evitare vuoti normativi che in qualche ipotesi si determinerebbero in caso contrario.

In particolare, deve sottolinearsi che la disciplina dell'Imu sperimentale di cui alla manovra abroga addirittura solo alcune parti – come sopra accennato – di un articolo (il 59 del d.lgs. n. 446/97) interamente concernente la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Ici, a dimostrazione della confermata

ME DI NOSTRO INTERESSE

applicabilità – ai fini dell'Imu sperimentale – di disposizioni dettate ai fini Ici, posto che le altre non vengono toccate. E fra le potestà in materia di Ici/Imu sopresse figura – è utile segnalarlo – quella di disciplinare le caratteristiche di fattiscenza sopravvenuta del fabbricato “agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504”; ciò che – deve ritenersi – conferma, in particolare, la valenza anche ai fini dell'Imu sperimentale della regola del dimezzamento dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (di cui alla citata norma del decreto legislativo 504), con riferimento alla quale viene meno solo la possibilità per i Comuni di integrarne la regolamentazione.

Tributo comunale rifiuti e servizi (dal 2015)

Viene istituito – a decorrere dall'1.1.15, in sostituzione di “tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria” – il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, a copertura, da un lato, dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento (svolto in regime di privativa dai Comuni) e, dall'altro, dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni. Tributo descritto nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata su questo numero del notiziario e, più diffusamente, di seguito.

Il tributo è dovuto da chiunque possiede, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono però escluse – così confermandosi un principio che la Confedilizia fece valere più di 15 anni fa ai fini della tassa rifiuti (Tarsu), contro l'allora prevista tassazione di giardini e cortili – le aree scoperte pertinenti o accessorie a civili abitazioni e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Il tributo è corrisposto in base a tariffa commisurata ad anno solare, cui corrisponde un'autonomia obbligatoria tributaria. Riprendendosi l'impostazione della Tarsu, viene stabilito che la tariffa sia commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri da determinarsi con regolamento ministeriale.

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. 25.5.98, n. 138. Per le altre unità immobiliari, la superficie assoggettabile al tributo è costituita da quella calpestabile. Nella determinazione della superficie assoggettabile al tributo non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano di regola rifiuti speciali, a condizione che il produttore ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

La tariffa è composta da una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti, riferite in particolare agli in-

vestimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, e da una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio. La tariffa è determinata ricomprendendo anche i costi dello smaltimento dei rifiuti nelle discariche.

I criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la determinazione della tariffa saranno stabiliti con decreto ministeriale.

Il Comune, con regolamento, potrà prevedere riduzioni tariffarie, nella misura massima del 50 per cento, in caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abitano la dimora, per più di 6 mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

Al Comune è rimessa anche la potestà di determinare (con regolamento ex art. 52 d.lgs. n. 446/97) la disciplina per l'applicazione del tributo, concernente tra l'altro: a) la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti; b) la disciplina delle riduzioni tariffarie; c) la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni; d) l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettiva difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta; e) i termini di presentazione della dichiarazione e di versamento del tributo.

“È fatta salva” – precisa il provvedimento – l'applicazione del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente. Tributo che andrà applicato nella misura percentuale deliberata dalla Provincia sull'importo del tributo sui rifiuti, ma escludendo la maggiorazione per i servizi indivisibili (su cui *infra*).

Seguono numerose altre disposizioni applicative, anche di natura procedurale.

Tributo per i servizi indivisibili

Sotto forma di componente del tributo rifiuti e servizi, viene poi istituito un vero e proprio tributo aggiuntivo, giustificato ai fini della copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.

Alla tariffa determinata per il servizio relativo ai rifiuti si applica così una maggiorazione pari a 0,50 euro per metro quadrato, che i Comuni potranno, con deliberazione del Consiglio comunale, aumentare fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato.

Si tratta di un tributo che – oltre a rappresentare, di fatto, un doppio dell'Imu – solleva forti dubbi di legittimità, apparendo in contrasto con la giurisprudenza costituzionale perché si configura – in realtà – come un contributo ma, essendo previsto a fronte di servizi indivisibili, contraddice il fondamento stesso di un contributo, che è quello di non poter essere previsto per servizi indivisibili ma solo per servizi specifici, per i quali vi sia uno specifico vantaggio in capo ad

una determinata categoria di contribuenti.

Imposta sugli immobili all'estero

Viene istituita, a decorrere dal 2011 (ma la norma non specifica se l'anno vada considerato per intero, visto che tale istituzione è avvenuta con un provvedimento approvato solo nel mese di dicembre), un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato. Dizione, quella appena indicata, che sembrerebbe rendere possibile l'applicabilità del nuovo tributo anche ai cittadini stranieri residenti in Italia.

Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. Altro aspetto, questo, che non mancherà di creare problemi interpretativi, posto che le nostre definizioni giuridiche non sempre coincidono con quelle di altri Paesi.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

L'aliquota dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76 per cento (7 per mille) del valore degli immobili.

Il valore è costituito dal costo risultante “dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile”. Ulteriore aspetto, questo della base imponibile, che si presta ad interpretazioni difformi, non essendo contemplato – a quanto appare – il caso dell'acquisto a titolo non oneroso (es. successione o donazione) e non essendo specificato un riferimento certo per il reperimento del “valore di mercato”.

Dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Meccanismo che – all'evidenza – consentirà di recuperare tale imposta esclusivamente a quei contribuenti che siano titolari di un reddito tassato in Italia (a parte ogni considerazione circa la non oggettività del concetto di imposta patrimoniale).

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, si applicano le disposizioni previste per l'Irpef.

Detrazione 56% a regime dal 2012

La detrazione Irpef del 56% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio diviene strutturale. Vengono infatti introdotte nel Testo unico delle imposte sui redditi, con qualche modifica, le disposizioni in materia che finora venivano rinnovate anno per anno.

La detrazione – da ripartirsi in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi – sarà dunque applicabile a regime per le spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Gli interventi agevolati sono: per le parti comuni (tutte quelle di cui all'art. 1117 del codice civile, così “legificandosi” l'interpretazione estensiva affermata dall'Agenzia delle entrate sulla base della precedente normativa, che faceva rife-

rimento ai soli beni di cui al numero 1 dell'art. 1117) di edifici residenziali, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia; per le singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Inoltre vengono confermati – non solo per gli immobili di tipo residenziale, deve ritenersi sulla base della dizione letterale della norma (ma sul punto è opportuno attendere chiarimenti ufficiali) – gli ulteriori interventi agevolabili (es.: eliminazione di barriere architettoniche, misure per la sicurezza rispetto ai furti, realizzazione di posti auto ecc.) e viene inoltre prevista la possibilità di utilizzare la detrazione anche per gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie generali di interventi agevolati.

Nuovamente variando le regole in punto, viene poi stabilito che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Mentre in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Detrazione 55% per tutto il 2012

Viene prevista la proroga a tutto l'anno 2012 della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, estendendone l'applicazione alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Dal 2013 si applicherà invece, a regime, la detrazione Irpef del 56% per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere – specifica la norma – possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Libretti al portatore e trasferimenti di denaro contante

Si segnala – in relazione agli effetti che ne derivano sul pagamento dei canoni di locazione (cfr. *Cn* nov. '11) – che la manovra Monti dispone che il trasferimento di denaro contante e di libretti di deposito bancari o postali al portatore sia vietato quando il valore oggetto di trasferimento “è complessivamente pari o superiore a 1.000 euro”.

Il medesimo provvedimento prevede l'obbligo di procedere – entro il 31.5.12 – all'estinzione dei libretti di deposito bancari o postali al portatore con saldo pari o superiore a 1.000 euro ovvero alla riduzione del relativo saldo a una somma non eccedente il predetto importo.

Come già segnalato in occasione del

Segue in ultima



La pagina che *ItaliaOggi* ha – meritoriamente – dedicato ad Aldo Canovari, editore libero prima ancora che liberale

Le entrate annacquate degli Enti locali

Gli italiani, con un consumo *pro capite* di circa 200 litri, sono i più grandi consumatori di acqua minerale al mondo. Il prelievo delle acque viene effettuato presso 189 fonti sparse nel territorio nazionale da parte di aziende imbottigliatrici che, in assenza di una legge statale, versano canoni di concessione diversi da Regione a Regione.

In alcune di queste (Molise e Sardegna) un regio decreto del 1927 disciplina le concessioni e i relativi canoni che, spesso, sono irrisori e insufficienti per far fronte alle spese di gestione amministrativa e per i controlli che gli Enti locali devono effettuare.

La Regione Campania attualmente pratica un canone di 0,3 euro per metro cubo imbottigliato. Se si adeguasse lo stesso a 2,5 euro, l'Ente locale incasserebbe 2,5 milioni di euro rispetto ai 300.000 attualmente percepiti.

Con questa premessa – contenuta in un'interrogazione parlamentare rivolta al Ministro dello sviluppo economico e al Ministro dell'ambiente – il senatore Lannutti (Idv) chiede al Governo di adottare le opportune iniziative al fine di prevedere l'innalzamento dei canoni di concessione sia per ripagare il territorio dell'impatto di questa attività sia per recuperare fondi da redistribuire.

IL PUNTO SU ...

Sulla doppia indennità di avviamento

Una interessante sentenza è stata emessa dalla Cassazione in tema di doppia indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di spettanza del conduttore nel caso in cui l'immobile sia utilizzato, entro un anno dal rilascio, per lo svolgimento di attività commerciale analoga a quella esercitata dal conduttore. Con questa sentenza, la n. 7234 del 30.5.11, la Cassazione precisa che la locuzione "nuovo esercizio" contenuta nell'art. 34, l. n. 392/78 (che riconosce all'ex conduttore un'ulteriore indennità «qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente e ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente») non esclude la riferibilità della norma anche alla prosecuzione dell'esercizio precedente a opera di un nuovo titolare che acquisisca il diritto a godere dell'immobile non per effetto della cessione dell'azienda da parte del pregresso titolare dopo che era cessato il contratto di locazione (non potendo essere ceduto un contratto ormai cessato), bensì per effetto di un nuovo contratto di locazione stipulato con il locatore. La norma pertanto si applica anche nel caso in cui, cessata la locazione con il precedente conduttore, nell'immobile la stessa o similare attività sia svolta da un nuovo conduttore, anche se questi sia lo stesso soggetto cui il precedente conduttore abbia ceduto l'azienda senza tuttavia cedergli anche il contratto di locazione. Alla base della decisione la Corte osserva che il locatore, una volta riacquistata la disponibilità dell'immobile, trae vantaggio dal valore dell'avviamento derivato dal pregresso esercizio della medesima (o similare) attività commerciale, sfruttando la possibilità di migliore collocazione sul mercato delle locazioni, per cui non sarebbe giusto consentire tale arricchimento in danno di colui che, per presunzione di legge, il valore aggiunto dell'avviamento ha fatto acquisire all'immobile.

Il codice e le agenzie di viaggio

Tra le diverse disposizioni che il codice del turismo (il d.lgs. n. 79/11) ha introdotto in tema di locazione vi è l'art. 52 che sostituisce i primi due commi dell'art. 27, l. n. 392/78 (la cosiddetta legge sull'equo canone) con una disposizione che, ferma restando la durata di sei anni per le locazioni degli immobili destinati ad attività industriale, commerciale e artigianale e di interesse turistico, aggiunge anche l'ipotesi delle "agenzie di viaggio e turismo, delle aziende di soggiorno e di altri organismi di promozione turistica e simili". Tale aggiunta deve legarsi alla introduzione (contenuta appunto nel nuovo codice del turismo) della figura delle "agenzie e organizzatori di viaggi". Si tratta degli organismi definiti dall'art. 18 dello stesso codice del turismo come segue: "le agenzie di viaggio e turismo sono le imprese turistiche che esercitano congiuntamente o disgiuntamente attività di produzione, organizzazione ed intermediazione di viaggi e soggiorni e ogni altra forma di prestazione turistica a servizio dei clienti, siano essi di accoglienza che di assistenza, con o senza vendita diretta al pubblico, ivi compresi i compiti di assistenza e di accoglienza ai turisti in conformità al decreto legislativo 6.9.2005 n. 206. Sono altresì considerate agenzie di viaggio le imprese esercenti in via principale l'organizzazione dell'attività di trasporto terrestre, marittimo, aereo, lacuale e fluviale, quando assumono direttamente l'organizzazione di viaggi, crociere, gite ed escursioni comprendendo prestazioni e servizi aggiuntivi rispetto a quelli strettamente necessari al trasporto e altresì quelle che esercitano attività locali e territoriali di noleggio, nonché ogni altra impresa che svolge attività ricollegabili alle precedenti". Proprio in relazione alla creazione di tali nuove figure l'art. 27, l. n. 392/78 è stato modificato affinché anche le locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività turistica nel senso sopra indicato siano compresi nel novero delle locazioni disciplinate dalla norma.

Paolo Scalettaris

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
FALLO ISCRIVERE ALL'ASSOCIAZIONE**

IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

L'UNIONE FA LA FORZA



**MANOVRA: CONFEDILIZIA,
IMU RICHIEDE CORREZIONI URGENTI**

SFORZA FOGLIANI, LIMITI A 'VALORI FANTASMA' PER FARE CASSA
(ANSA) - ROMA, 20 DIC - "L'Imu richiede urgenti correzioni. I moltiplicatori delle *rendite catastali* stabiliti dal provvedimento del Governo esaltano l'anomalia di tassare, anziché il reddito, il valore degli *immobili* e un valore che in molti casi risulta addirittura paradossalmente superiore a quello di mercato". Lo denuncia il presidente di *Confedilizia*, Corrado *Sforza Fogliani*, in una nota.

Per gli *immobili* da locare, poi, afferma, "regna l'incertezza, e la stasi più assoluta", perché l'attesa che i Comuni fissino, e chissà quando, l'aliquota dell'Imu, porta i proprietari a non vincolarsi con un contratto e un canone prima di sapere il livello di fiscalità che verrà fissato.

Occorre porre un limite ai "valori fantasma" stabiliti tramite moltiplicatori dettati dall'urgenza di fare cassa ad ogni costo, così come occorre tornare all'originario decreto sull'Imu, che fissava esso l'aliquota della *casa* affittata nella metà dell'aliquota ordinaria. Nel campo della *locazione*, poi, è necessario portare un'aria nuova, per aprire al mercato un settore sclerotizzato che il presidente Monti dichiarava da liberalizzare già più di 10 anni fa. "E' ora di passare ai fatti. La *Confedilizia* non si sottrae a nessun confronto" (ANSA).

GMG
20-DIC-11 16:16 NNNN

LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME

**MANOVRA: CONFEDILIZIA; IMU,
IN MOLTI CASI VALORE SUPERA MERCATO**

(ANSA) - ROMA, 15 DIC - Con la nuova *Imu*, l'imposta sulla *casa*, il valore *catastale* supera in molti casi il valore di mercato. E' la denuncia partita oggi dall'XI Conferenza organizzativa della *Confedilizia*, in corso a Roma, sulla base dei dati forniti da più di 200 sedi territoriali dell'organizzazione. In particolare, risulta che a soffrire questo divario sono soprattutto i centri storici dei Comuni minori capoluoghi di Provincia, mentre il fenomeno e' pressoché generalizzato sia per il centro sia per le periferie nelle zone censuarie nelle quali i Comuni hanno provveduto ad azionare l'Agenzia del Territorio per la revisione del classamento e quindi delle *rendite*. Lo stesso fenomeno - riferisce ancora *Confedilizia* - e' poi riscontrabile in molte città, specie del Sud. "Ad iniquità" - commenta il presidente della *Confedilizia*, Corrado *Sforza Fogliani* - si aggiunge un'altra iniquità. Già e' incivile che una proprietà *immobiliare* venga tassata oltre il reddito, ma ora siamo addirittura alla tassazione oltre il valore. La riconduzione ad equità, anche per le ripercussioni che si hanno sulle *locazioni*, con conseguenti effetti sociali, e' di tutta urgenza. E l'eliminazione delle discriminazioni agevolative a favore di Fondi *immobiliari* e Siliq, sacche di evasione legalizzate dei poteri forti che non si sono volute eliminare nonostante il recupero di risorse che avrebbe comportato, e' anch'essa di tutta urgenza oltre che imposta da un'esigenza, di moralità, un'esigenza ancora maggiore di quella, pur esistente anche in quel caso, dell'equità". (ANSA).

TU
15-DIC-11 13:00 NNNN

Confedilizia Sforza Fogliani

«I proprietari di casa tassati due volte: su reddito e valore»

Milano - È una patrimoniale mascherata. E permanente. Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, bocchia senza riserve la riforma del catasto annunciata dal governo.

Avvocato, che cosa non la convince nell'impianto della riforma?

«Il fatto che si passerà da un sistema basato sul reddito prodotto dall'immobile a un altro commisurato al valore. Così non va, si tratta di un meccanismo iniquo».

Il motivo?

«Ricordo che già l'allora ministro delle Finanze, Vincenzo Visco, aveva cercato di riformare il catasto spostando la tassazione sul versante patrimoniale. La proposta naufragò per una ragione semplice: in Italia si tassa il reddito per evitare il rischio che un proprietario debba pagare un'imposta superiore al reddito dell'immobile stesso».

Mi faccia un esempio.

«Immagini un appartamento di grande pregio, nel cuore di una grande città. Il valore è ovviamente elevato, ma se il proprietario non riesce ad affittarlo, non c'è rendita».

Però ci sono evidenti sperequazioni: una casa dell'800, in pieno centro storico, è accatastata come «popolare», mentre un appartamento in periferia può anche essere classificato come «signorile»...

«Questa è un problema di classamento, cui si può facilmente ovviare applicando la legge catastale attuale. Non serve tassare in via permanente le unità immobiliari per quel che valgono. La scelta fondamentale è sempre una, e una sola: va tassato il reddito o il valore? Il governo è su quest'ultima strada, pur in una situazione di mercato nella quale non vi è coerenza tra reddito e valore delle singole case».

Qual è il rischio?

«Il rischio è che si pongano surrettiziamente le basi per una patrimoniale, per così dire, delle famiglie. Il timore è che si avalli l'incivile principio che un immobile venga colpito oltre il reddito che produce».

Il governo sembra comunque garantire che non ci saranno aggravii di imposta, perché la riforma sarà bilanciata da aliquote più basse.

«E io le rispondo: quale riforma non porta con sé anche un aumento di gettito? Nel documento ufficiale, comunque, di questo impegno ad adottare aliquote meno gravose non c'è traccia».

RPar



Stangata
Per ora non c'è traccia di aliquote più leggere

da il Giornale, 29.12.'11

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

Lo scadenario 2012 del datore di lavoro domestico

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.

Febbraio

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.

Marzo

Certificazione della retribuzione

Ad eventuale richiesta del lavoratore (in questo mese o nei mesi successivi), il datore di lavoro è tenuto - a termini del Contratto nazionale di lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2011, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

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.

10 Aprile 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 gennaio-marzo 2012.

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.

Maggio

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.

Giugno

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

10 Luglio 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 aprile-giugno 2012.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del pe-

riodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Agosto

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale di lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

10 Ottobre 2012 - Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2012.

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.

Novembre

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.

Dicembre

Tredicesima

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

SEGNALAZIONI

Giuseppe Marcenaro, *Bistecca alla Maroncelli*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 98

Gustosi e brillanti piccoli testi di rivisitazione del Risorgimento, dallo Spielberg a Edmondo De Amicis, attraverso le Cinque Giornate di Milano e Mazzini e altri personaggi ed episodi.

Giuseppe Prezzolini, Scipio Slataper, *Carteggio 1909-1915*, a cura di Anna Storti, Edizioni di Storia e Letteratura-Biblioteca Cantonale Lugano ed., pp. XXXVIII + 300, 16 foto f. t.

Un epistolario d'indiscutibile rilievo per la comprensione delle vicende de *La Voce*, la maggiore fra le riviste culturali del primo Novecento: il direttore Prezzolini si confronta con il triestino Slataper, di lì a poco destinato a eroica morte.

Giuseppe Mussari, David Monti, Alessia Micoli, *Gli strumenti della crisi: i derivati finanziari*, Nuova Giuridica ed., pp. 434

Aspetti giuridici, tecnici e psicologici della crisi finanziaria generatasi negli Stati Uniti, analizzata attraverso gli strumenti finanziari derivati, illustrati nelle svariate tipologie e nella regolazione e vigilanza su di essi attuate.

Maurizio Serra, *La Francia di Vichy*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 296

Ricco e documentato saggio sulle vicende della Francia retta dal maresciallo Pétain, fra il 1940 e il '44, con attenzione specifica verso il mondo della cultura.

Roger Scruton, *Del buon uso del pessimismo*, Lindau ed., pp. 232

Arguta polemica contro idealisti e utopisti che, ignorando la natura umana, immaginano un futuro radioso, credono nel ritorno a un felice stato di natura (mai esistito) e considerano l'utopia una forza positiva della storia.

Mauro Mellini, *Il partito dei magistrati*, con la collab. di Alesio Di Carlo, pref. di Giuliano Ferrara, Bonfirrato ed., pp. 202

Un'appassionata e vivace storia della magistratura dal 1945 a oggi, condita di succosi episodi d'inaudita gravità: la deriva istituzionale che ha condotto i giudici italiani a diventare una forza politica, alterando i rapporti istituzionali.

Mario Luciolli, *Palazzo Chigi anni roventi*, pref. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 210

Garbati e incisivi ricordi di un illustre ambasciatore, all'epoca giovane diplomatico, fra il 1935 e il '48: dagli usi nel Gabinetto di Ciano, al tormentato viaggio di ritorno dall'Australia in guerra, ai conflitti politici nella ricostruzione.

REATO EDILIZIO, CONIUGE COMPROPRIETARIO RESPONSABILE

Tribunale di Napoli - Sez. dist. Marano - 13 ottobre 2010 - Giud. Pezzella

In materia di reati edilizi la responsabilità del coniuge, qualora non sia committente o esecutore dei lavori, può ricavarsi da indizi precisi e concordanti quali: a) l'essersi i lavori abusivi svolti presso l'abitazione coniugale senza che lo stesso abbia manifestato alcun dissenso; b) l'essere il coniuge comproprietario dell'immobile ed averne, pertanto, la disponibilità di fatto e di diritto; c) l'essere in regime di comunione legale dei beni; d) il comune interesse economico alla realizzazione dell'opera edilizia abusiva.

Guida a 17 anni, decreto attuativo in Gazzetta

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 298 del 23.12.'11 il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti datato 11.11.'11, che - in applicazione dell'art. 16, commi 1 e 2, l. n. 120/'10 ("Disposizioni in materia di sicurezza stradale") consente, a partire dal prossimo 21 aprile, ai ragazzi che hanno compiuto 17 anni - muniti di una specifica autorizzazione rilasciata dalla Motorizzazione - di esercitarsi alla guida "accompagnati da un conducente titolare di patente di guida di categoria B o superiore da almeno dieci anni".

Dal 1° gennaio, "buttafuori" iscritti in un apposito elenco prefettizio

Dopo una serie di rinvii, dall'1.1.'12 è scattato l'obbligo - disciplinato dall'art. 3, commi da 7 a 13, l. n. 94/'09 e dai successivi decreti attuativi - per il "personale addetto ai servizi di controllo delle attività di intrattenimento e di spettacolo in luoghi aperti al pubblico o in pubblici esercizi" di iscriversi in "un apposito elenco" tenuto dal Prefetto competente per territorio.

Chiunque svolga tale attività senza la prescritta iscrizione "è punito con la sanzione amministrativa da euro 1.500 a euro 5.000". Alla stessa sanzione soggiace anche chi si avvalga, per i suddetti servizi, di soggetti non iscritti al predetto elenco.

Italiani e Stato soci al 50%: la pressione fiscale ci porta via metà del reddito

da il Giornale, 10.12.'11

Novità su mediazione e procedimenti civili

Il decreto legge 22.12.'11, n. 212, il Governo - oltre a dettare una specifica disciplina in materia di "composizione delle crisi da sovraindebitamento" (di cui diamo conto in altra parte del notiziario) - provvede a disporre piccole modifiche alla disciplina sulla mediazione, precisando in particolare che la sanzione per chi non si presenta alla conciliazione si applica alla prima udienza con "ordinanza non impugnabile".

Il medesimo provvedimento interviene altresì sul codice di procedura civile prevedendo, da un lato, l'innalzamento a 1.000 euro del precedente limite di 516,46 euro entro il quale le parti possono stare in giudizio personalmente dinanzi al giudice di pace e, dall'altro, che per questo tipo di cause "le spese, competenze e onorari liquidati dal giudice non possono superare il valore della domanda".

AMMINISTRATORE PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

E con la manovra spunta anche un nuovo tributo...

di

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

La manovra del Governo ha riordinato il tributo comunale rifiuti, a decorrere dall'1 gennaio 2013. E fino a qua, si tratta - come detto - solo di un "riordino". Ma con lo stesso provvedimento il Governo ha varato (e il Parlamento approvato) anche un tributo del tutto nuovo, che finora - quindi - non c'era e che - per la verità - ha nella legge una giustificazione del tutto formale, per non dire assurda.

Il tributo, dunque, è stato concepito come "maggiorazione" del tributo rifiuti, ma la sostanza (trattarsi, cioè, di un nuovo "balzello" vero e proprio) non per questo cambia. La legge dice infatti che la maggiorazione è istituita "a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del Comune" (come se, per questi, non ci fosse già anche l'Imu). La maggiorazione del tributo rifiuti a questo titolo non sarà lieve (dato che - oltretutto e come visto - si tratta di un doppione di un'imposta già esistente e non poco gravosa) sibiene di 0,30 euro per metro quadrato (e, quasi che questo non bastasse, si precisa nella legge che i Comuni potranno comunque "aumentare" la maggiorazione - di diminuirla, ovviamente... neanche lo si ipotizza - fino a 0,40 euro, "anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato"

(facoltà, quest'ultima, che - è facile prevedere - farà sbizzarrire gli enti locali).

Tanto perchè nessuno si faccia una neppur minima illusione, la legge sulla manovra si premura poi di precisare che è "fatta salva" l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente (altro tributo al quale non corrisponde alcun specifico obbligo in materia delle Province), che è com'è noto un'addizionale - fino al 5 per cento - dell'imposizione rifiuti. Un'imposizione, questa, che - per i tassatori nostrani - si appalesa, così, un treno al quale vieppiù aggiungere nuovi vagoni (anche per la ragione che i cittadini, quasi quasi, non si accorgono neppure - se non nel carico tributario, via via in aumento - di corrispondere tributi differenti da quello base, quello - appunto - sui rifiuti). Una scoperta tassatoria, questa dei "treni tributari", sempre più praticata: lo si è fatto anche per la tassa di scopo comunale e per la (nuova) tassa di scopo provinciale, entrambe istituite - sempre per la stessa ragione, così il contribuente se ne accorge meno - come addizionali (e anche qua, non sono le uniche, basti pensare a quella regionale...) alla vecchia Ici, in un formicaio di tasse sempre più (volutamente) intricato e (opportunamente, per i tassatori) fucinoso.

Su nuova Storia Contemporanea la relazione del prof. Marongiu al Convegno della Confedilizia

Sul numero 5/2011 della prestigiosa rivista *nuova Storia Contemporanea*, diretta dal prof. Francesco Perfetti, è pubblicata - con il titolo "La politica fiscale della Destra storica" - la relazione tenuta il 7 aprile 2011 dal prof. Gianni Marongiu al convegno organizzato dalla Confedilizia dal titolo "La proprietà edilizia per la proprietà nazionale".

Comproprietari obbligati in solido a prescindere dal titolo di provenienza

"I comproprietari di una unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del dominio, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il Giudice di pace, anche quando decide secondo equità ai sensi dell'art. 115 c.p.c., comma 2".

Così la Corte di cassazione, con la sentenza n. 21907 del 21.10.'11.

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Per le locazioni denuncia abolita all'autorità di Ps

Il comma 3 dell'articolo 3, d.lgs. 23/2011 sulla cedolare secca, prevede che la registrazione del contratto di locazione «assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191».

La norma del 1978 è quella relativa alla cosiddetta comunicazione di cessione di fabbricato da farsi all'autorità locale di Pubblica Sicurezza da parte di chiunque ceda la proprietà o il godimento «o a qualunque altro titolo consenta, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso».

Come tutto il regime sanzionatorio relativo ai contratti irregolari - anch'esso pure contenuto nell'articolo richiamato del citato provvedimento - è ritenuto dalla generalità dei commentatori applicabile in ogni caso di locazione abitativa, al pari dell'eliminazione degli obblighi di comunicazione sopra riassunti deve ritenersi valida per le registrazioni di tutti i contratti abitativi, che si optino meno per la cedolare.

Deve poi segnalarsi che il riferimento alla norma del 1978 viene operato a puro titolo esemplificativo. Con la conseguenza che deve ritenersi assorbito qualsiasi altro obbligo di comunicazione previsto dalla normativa vigente in caso di locazione di un immobile.

Tra questi, per esempio, quello contenuto nella norma quasi gemella di quella del 1978 e riguardante la cessione di immobili a cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea.

*Presidente Confedilizia

TRIBUTO COMUNALE RIFIUTI E SERVIZI

Linee essenziali

Quando entra in vigore	A decorrere dall'1 gennaio 2013
Quali soggetti e quali immobili riguarda	Chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a civili abitazioni e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.
Qual'è il presupposto del tributo	Il tributo è istituito a copertura: - dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, svolto in regime di privity dai Comuni - dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni
Come si determina il tributo	Componente rifiuti La tariffa è commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri che saranno determinati con regolamento ministeriale. Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal d.p.r. 23.3.1998, n. 138. Componente servizi Alla tariffa determinata come sopra, si applica una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni, i quali possono, con deliberazione del Consiglio comunale, modificare in aumento la misura della maggiorazione fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato.
Quando e come si versa	Lo stabiliranno i singoli Comuni.
Altre disposizioni	E' fatta salva l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente di cui all'art. 19 del d.lgs. n. 504/92, la cui misura percentuale è deliberata dalla Provincia sull'importo del tributo rifiuti e servizi, con esclusione della maggiorazione per i servizi indivisibili.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

IL QUESITO

Il divieto di tenere animali in condominio

Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati a semplice maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti determinare limitazioni alle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei singoli condòmini (come è il diritto a tenere animali) sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva (Cassazione, sent. 04-12-1993, n. 12028). In difetto di un'approvazione unanime, eventuali disposizioni limitative del diritto di tenere animali sono quindi inefficaci anche per quei condòmini che abbiano votato nel senso di introdurre il divieto, considerato che il loro voto, non essendo

confluito in un atto collettivo valido ed efficace (come la delibera condominiale), costituiscono semplici manifestazioni unilaterali, di per sé non idonee a vincolare neppure chi le ha espresse. Analogamente, è da ritenere che le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà incidono sui diritti dei condòmini, venendo a costituire su queste ultime una sorta di vera servitù reciproca (Cassazione, sent. 25-10-2001, n. 13164). Ne consegue che tali disposizioni hanno natura contrattuale, e quindi vanno approvate e possono essere modificate con il consenso unanime dei comproprietari, dovendo necessariamente rin-

venirsi nella volontà dei singoli la fonte che giustifica vincoli incidenti nella loro sfera giuridica: certamente, tali disposizioni esorbitano dalle attribuzioni dell'assemblea, alla quale è solo conferito il potere regolamentare di gestire la cosa comune, provvedendo a disciplinarne l'uso e il godimento. Nel caso di regolamenti contrattuali, approvati all'unanimità dai condòmini o predisposti dal costruttore ed accettati negli atti di acquisto, che prevedano il divieto di tenere animali, è quindi da ritenere che per modificare tale previsione ed eliminare il divieto, occorra quindi l'unanimità (Cassazione, sent., 15-02-2011, n. 3705).

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

IMU SPERIMENTALE

Linee essenziali

Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2012 (e fino all'anno 2014).
Quali soggetti riguarda	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili.
Quali immobili riguarda	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef (per gli immobili non locati) • addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati) • addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati) • Ici
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali. • Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali. • I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati. • Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si ha diritto ad una detrazione pari a 200 euro nonché a un'ulteriore detrazione pari a 50 euro per ogni figlio, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nella stessa, di età non superiore a 26 anni (fino ad un importo massimo aggiuntivo di 400 euro). I Comuni possono elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.
Qual'è la base imponibile	<p>La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5 - 60 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1
Quando si versa	In due rate: 16 giugno e 16 dicembre (salvo diverse disposizioni comunali).

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

ADERENZA AI REDDITI?! NON CE NE ERAVAMO PROPRIO ACCORTI

++ MONTI, TASSAZIONE CASA PIU' EQUA, 6 MILIONI SONO ESENTI ++

PUNTIAMO A MAGGIOR ADERENZA TRA FISCO E REDDITI
(ANSA)

++ MONTI, TASSAZIONE CASA PIU' EQUA, 6 MILIONI ESENTI ++
PUNTIAMO A MAGGIOR ADERENZA TRA FISCO E REDDITI
(ANSA)

TG
29-DIC-11 13:05 NNNN



Lampade a Led Effetti negativi?

In merito alle lampade a Led (ove Led sta per diodi ad emissione di luce) il Ministero della salute ritiene rilevante la questione emergente legata alla diffusione di questo tipo di lampade, in relazione ai possibili rischi per la salute e la sicurezza delle persone e, pertanto, intende promuovere un approfondimento tecnico-regolamentare affinché in Italia vengano applicate raccomandazioni analoghe a quelle contenute nel rapporto dell'Agenzia francese per la sicurezza sanitaria.

Tra queste si segnalano: a) limitare la possibilità di mettere sul mercato lampade a Led ad uso domestico, o comunque accessibili alla popolazione generale, ai Led appartenenti ai gruppi di rischio 0 e 1, limitando l'utilizzo di Led appartenenti ai gruppi di rischio superiori agli usi professionali; b) prevedere, da parte dei fabbricanti, l'ideazione di sistemi che non permettano la visione diretta del fascio luminoso emesso dai Led, al fine di evitare i rischi connessi all'abbagliamento; c) proteggere in modo specifico i bambini e le altre categorie particolarmente sensibili al rischio; d) definire mezzi di protezione adeguati per i lavoratori particolarmente esposti; e) prevedere un'etichettatura relativa alle caratteristiche dei Led, in particolare il gruppo di rischio, anche ai fini dell'informazione per i consumatori; f) nel caso di gruppo di rischio superiore a 0, valutare una distanza di sicurezza oltre la quale non è presente un rischio fotobiologico, e informarne in modo specifico i consumatori.

*Presidente Confedilizia

da il Giornale, 12.11.11

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

Lo scadenziario 2012 del propri

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 in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti 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.

31 Gennaio 2012 - Martedì

Tosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro).

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

16 Febbraio 2012 - Giovedì

Inail - Dichiarazione retribuzioni

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio del modello cartaceo relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2011.

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 gennaio 2012, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2011 e all'anticipo 2012.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 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 gen-

naio 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

29 Febbraio 2012 - Mercoledì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2011 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Marzo 2012 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2012.

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 febbraio 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Inail - Dichiarazione retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la presentazione per via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2011.

31 Marzo 2012 - Sabato

Fabbricati rurali

Ultimo giorno utile per presentare all'Agenzia del territorio la domanda di variazione della categoria catastale di fabbricati rurali.

Detrazioni risparmio energetico

Ultimo giorno utile per la presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate, al fine di usufruire della detrazione Irpef/Ires del 55%, per gli interventi di riqualificazione energetica avviati nel corso del 2011 e non ultimati entro il 31 dicembre dello stesso anno.

16 Aprile 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 marzo 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e co-

munale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2012 - Lunedì

Irpef - Presentazione

Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2012 (redditi 2011) al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico).

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Maggio 2012 - Mercoledì

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 aprile 2012.

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 aprile 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Maggio 2012 - Giovedì

Irpef - Presentazione

Mod. 730 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2012 (redditi 2011) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

18 Giugno 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 maggio 2012.

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 maggio 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento acconto

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2012, pari al 50% dell'imposta dovuta. E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2012 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2011 ed in acconto (ovvero in unica soluzione) per il 2012.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca relativa all'anno 2011 nonché per il versamento della prima rata per la cedolare concernente l'anno 2012.

30 Giugno 2012 - Sabato

Irpef - Presentazione

Mod. Unico cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2012 (redditi 2011) tramite gli uffici postali.

Rivalutazione terreni

Perizia e pagamento

Ultimo giorno per l'effettuazione della perizia giurata di stima redatta da apposito professionista per la rivalutazione dei terreni posseduti alla data dell'1.7.'11 nonché per il versamento in un'unica rata dell'imposta sostitutiva dovuta oppure per il versamento della prima rata annuale.

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino la dichiarazione dei redditi in forma cartacea - della dichiarazione Ici per il 2011.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2011 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

etario di casa e del condominio

16 Luglio 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 giugno 2012.

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 giugno 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2012 - Martedì

Trasmissione dichiarazioni sostituiti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - da effettuarsi per via telematica - della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770 semplificato) relativa all'anno 2011.

Presentazione Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte degli amministratori di condominio - del Quadro AC, relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2011 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Agosto 2012 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2012; ultimo giorno,

inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

17 Settembre 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 agosto 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

1 Ottobre 2012 - Lunedì

Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2012 (redditi 2011).

Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2011.

16 Ottobre 2012 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2012 - Mercoledì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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

16 Novembre 2012 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2012 - Venerdì

Irpef - Versamento seconda rata acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2012 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca - Acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca per il 2012.

17 Dicembre 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 novembre 2012.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2012.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno - salvo diversi termini stabiliti dal Comune - per il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per il 2012, pari al 50% dell'imposta dovuta.

IMPOSTA DI REGISTRO Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di beni immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati, comunicando anche l'opzione, presentando all'ufficio delle entrate il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dalla stipula ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati senza pagamento delle imposte di bollo e di registro. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, finché perdura l'opzione non deve essere versata l'imposta di registro.

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.

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

amministratori
dalla parte della proprietà



via Borgognona 47
00187 Roma

tel. 06.679.34.89 (r.a.)
fax 06.679.34.47

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu



CONFEDILIZIA

Registro nazionale amministratori

dalla parte della proprietà

Da tempo, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti - tenuti da apposite Commissioni - i Registri amministratori. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

È poi stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri. Fra le sue iniziative, il varo anche di un preciso "Mansionario".

Il Coram ha dal canto suo deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

L'iscrizione nel Registro nazionale offre fra l'altro agli amministratori la possibilità di essere contattati, attraverso la Sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori - che avviene a richiesta dei singoli iscritti ai Registri locali - dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via email
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal

Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram

- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio amministrazione la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia
- ad usufruire delle agevolazioni assicurate da un'apposita convenzione con Poste italiane SpA
- ad ottenere, anche per familiari e/o collaboratori e a condizioni di favore, le prestazioni di cui alla copertura integrativa sanitaria assicurata dal FIMPE (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi) aderente alla Confedilizia

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Galerie Centre, Bloc II Bureau 216-217,
Rue des Fripiers, 17-1000 - Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

Suite 3709, the Center 989 Changle Road
Xuhui District, Shanghai, 200031 (China)
Nicola Aporti
n.aporiti@ugg.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA

Ottilienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@alliuikiops.co.uk

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
lobillo@web.de

SVIZZERA

Via Clemente Marani, 31 - 6900
Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Via Palma il Giovane, 21
47895 Domagnano (R.S.M.)
Enrico Drudi
tel. 0549.904351

No ai privilegi, uccidono la libertà

Se non si vuole distruggere la libertà individuale, bisogna consentire alla concorrenza di funzionare senza ostacoli. Si assicuri pure con ogni mezzo un reddito minimo uniforme per tutti; ma si ammetta nello stesso tempo che tutte le pretese di una sicurezza privilegiata di alcune classi particolari devono essere abbandonate, che vengano smantellati tutti i pretesti che consentono a determinati gruppi di escludere i nuovi venuti dalla condivisione della loro relativa prosperità, per mantenere un loro standard privilegiato.

Friedrich A. von Hayek

CORBEILLE

Cellulari, i cacciatori dello sconto

“I ragazzi italiani si stanno specializzando in un nuovo sport: il salto dell'operatore”. Così inizia un pezzo de *la Repubblica*, datato 4.12.'11, nel quale si evidenzia come i nostri giovani arrivino a “cambiare operatore per i cellulari anche tre volte in una sola settimana, pur di agganciare la promozione giusta o l'ultima offerta speciale”.

“Carissima em@il non ti sopporto più”

In Francia, l'amministratore delegato di un colosso dei servizi informatici, la Atos, ha annunciato che “entro un anno e mezzo nella sua azienda prevarrà la politica «zero e-mail»”. Lo scrive *La Stampa*, in un articolo dell'8.12.'11, aggiungendo che già da tempo, nei rapporti interni tra gli 80mila dipendenti, la società in questione sta favorendo “le telefonate e gli incontri diretti”. Il motivo: i responsabili delle risorse umane della Atos si sono resi conto che il 90% delle e-mail è “una gigantesca perdita di tempo”. In media, infatti, “solo un messaggio su dieci è utile e gli altri sono invece da buttare perché superflui”.

“La formula matematica del condominio perfetto”

In un articolo de *la Repubblica* del 26.11.'11 si dà notizia di un esperimento promosso dall'assessorato alle politiche sociali di Reggio Emilia e dall'Acer (azienda casa dell'Emilia Romagna) per un “condominio ideale”. Tale esperimento consiste nell'assegnare le case popolari agli aventi diritto in base a quattro parametri messi a punto con la collaborazione del Censis e della facoltà di Psicologia dell'Università di Bologna. Nel pezzo si spiega che di ogni edificio si calcola il “peso sociale” di chi vi abita (“dipendenze, malattie psichiatriche, problemi comportamentali o sociali”); la tipologia (giovani coppie, anziani eventuali bambini) e la “distribuzione etnica” delle famiglie che vi risiedono; le “condizioni di accessibilità”. Si evita così, ad esempio, che nello stesso stabile vi siano troppi “casi sociali” o immigrati.

Cibi biologici, scoperta una maxi frode

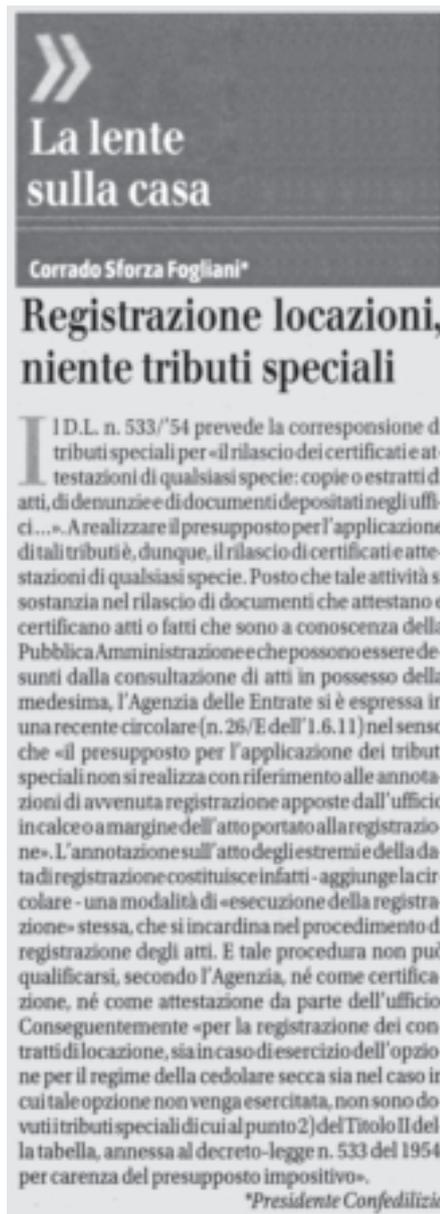
“Dalle farine alla frutta fresca se il biologico in tavola è falso”. Così s'intitola un articolo de *la Repubblica* del 7.12.'11, nel quale si dà conto del fatto che la Guardia di finanza ha rilevato che dal 2007 ad oggi sarebbero stati spacciati per biologici 700mila tonnellate di prodotti, vale a dire un quantitativo pari al “10 per cento del mercato nazionale”.

Dalla Nigeria costruzioni ecosostenibili

In Nigeria la continua richiesta di case, da una parte, e la crescente produzione di rifiuti, dall'altra, hanno fatto ingegnare gli operatori di un'organizzazione non governativa, il Dare (Developmental association for renewable energies), che ha sviluppato un progetto di costruzioni realizzate interamente con bottiglie di plastica.

In questo modo una significativa parte delle oltre 9.000 tonnellate di rifiuti prodotti quotidianamente nel Paese africano, viene riciclata e trova un'utile collocazione. La base delle costruzioni è formata da bottiglie di plastica riempite di sabbia, che danno una stabilità di venti volte superiore rispetto a quella offerta dai tradizionali mattoni. Una mistura di fango tiene uniti gli involucri. Le caratteristiche di queste opere sono la resistenza al fuoco, agli eventi sismici e il buon isolamento termico, oltre, e non è un elemento trascurabile, ai bassi costi di produzione.

Il Dare procederà prossimamente, sempre con la stessa tecnica, ad ampliare una scuola. (per info: www.pciaonline.org/dare).



»
La lente sulla casa
 Corrado Sforza Fogliani*
Registrazione locazioni, niente tributi speciali

Il D.L. n. 533/54 prevede la corresponsione di tributi speciali per «il rilascio dei certificati e attestazioni di qualsiasi specie: copie o estratti di atti, di denunce e di documenti depositati negli uffici...». A realizzare il presupposto per l'applicazione di tali tributi è, dunque, il rilascio di certificati e attestazioni di qualsiasi specie. Posto che tale attività si sostanzia nel rilascio di documenti che attestano e certificano atti o fatti che sono a conoscenza della Pubblica Amministrazione e che possono essere desunti dalla consultazione di atti in possesso della medesima, l'Agenzia delle Entrate si è espressa in una recente circolare (n. 26/E dell'1.6.11) nel senso che «il presupposto per l'applicazione dei tributi speciali non si realizza con riferimento alle annotazioni di avvenuta registrazione apposte dall'ufficio in calce o a margine dell'atto portato alla registrazione». L'annotazione sull'atto degli estremi e della data di registrazione costituisce infatti - aggiunge la circolare - una modalità di «esecuzione della registrazione» stessa, che si incardina nel procedimento di registrazione degli atti. E tale procedura non può qualificarsi, secondo l'Agenzia, né come certificazione, né come attestazione da parte dell'ufficio. Conseguentemente «per la registrazione dei contratti di locazione, sia in caso di esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca sia nel caso in cui tale opzione non venga esercitata, non sono dovuti i tributi speciali di cui al punto 2) del Titolo II della tabella, annessa al decreto-legge n. 533 del 1954, per carenza del presupposto impositivo».

*Presidente Confedilizia

da *il Giornale*, 31.12.'11



La riforma degli estimi
Catasto indigesto: «È una patrimoniale»
 Critiche Confedilizia: «Assurdo tassare le case sul valore e non sulla rendita»

da *IL TEMPO*, 29.12.'11

Ascesa di fascismo e marxismo

Pochi riconoscono che l'ascesa del fascismo e del marxismo non è stata una reazione contro le tendenze socialiste del periodo precedente, ma una conseguenza inevitabile di quelle tendenze. Del resto è significativo il fatto che molti degli uomini che erano a capo di quei movimenti, da Mussolini in poi (non escludendo Laval e Quisling) abbiano esordito in politica come socialisti, per finire poi come fascisti o nazisti.

Friedrich A. von Hayek

Costruire rotonde
dove non servonoStefano Ferrari
Casatenovo (Lecco)

I SINDACI piangono miseria. Ma quasi tutti i giorni dobbiamo leggere di assessori, sindaci e amministratori comunali arraffoni, truffatori, indagati e inquisiti e già capiamo dove finisce una parte dei nostri soldi. Un'altra parte va in opere inutili, come le rotonde: nella mia zona ne sono state fatte quattro dove nemmeno c'erano incroci. L'unica ragione sensata per costruire una rotonda è sostituirla a un semaforo, ma qui non ci sono nemmeno quattro strade per giustificarla, solo pezzi dritti che adesso costringono autobus scolastici, camion e automobilisti a scomodissime manovre di aggiramento e rallentamenti a catena.

da la Repubblica, 1.10.'11

Pianificazione
e civiltà

Non è esagerato affermare che, se avessimo dovuto fare affidamento sulla pianificazione centralizzata per la crescita del nostro sistema industriale, questo non avrebbe mai raggiunto il grado di differenziazione e flessibilità che ha invece conseguito. La civiltà moderna è stata possibile proprio perché non ha dovuto essere creata intenzionalmente.

Friedrich A. von Hayek

RISPARMIO ENERGETICO
Costo delle lampadine

Ho comprato 4 lampadine a risparmio energetico. Totale della spesa: 30 euro. Invece di andare incontro agli acquirenti per favorire il risparmio energetico, si fanno prezzi esagerati che nessuno controlla. E poiché ormai tutti siamo obbligati a comperare questo tipo di lampadine perché il vecchio tipo è fuori produzione, chi non potrà spendere simili cifre (una lampadina da 9 watt costa 7,30 euro) sarà costretto a tornare alla candela?

Paolo Prosperi
paolo.prosperi.lib90@
alice.it

da Corriere della Sera, 26.10.'11

CORBEILLE

Divorzio? Meglio all'estero

"Turisti del divorzio". Così si intitola un articolo pubblicato da *Liberio* del 28.8.'11, nel quale si dà conto del fatto che, negli ultimi anni, le coppie italiane in crisi, per separarsi, vanno all'estero. Il motivo? E' presto detto: ci si sbriga "in sei mesi e costa solo 3.500 euro".

"Tanti auguri Bic"

La penna a sfera più usata nel mondo, la "Bic", nata dall'intuizione del barone italiano Marcel Bich, ha compiuto sessant'anni. Lo scrive *Il Sole 24Ore*, in un pezzo datato 25.7.'11, in cui si evidenzia come questo geniale strumento di scrittura, composto semplicemente "da una sfera con un tubo di plastica e inchiostro", riscosse sin da subito un gran successo, al punto da diffondersi rapidamente, dapprima, in Europa e poi nel resto del mondo.

"Delatori fiscali"

"Un Comune pugliese ha indetto un concorso per 27 addetti ai quali affidare l'incarico di segnalare alla Finanza i concittadini che essi sospettino di evasione fiscale". Lo riporta il *Corriere della Sera* del 9.7.'11, paragonando l'incredibile iniziativa a quanto accadeva nell'Unione Sovietica, ai tempi di Stalin, quando "c'era chi denunciava il coinquilino dell'appartamento in coabitazione di «deviazionismo» dalla linea del partito". Con una differenza, però: all'epoca la delazione era almeno "nobilitata" da "ragioni ideali e politiche"; da noi - scrive invece il *Corriere* - "a muovere i delatori pugliesi" non sarà certo "la fede nelle tasse" ma molto probabilmente l'"invidia sociale".

Quando Facebook diventa una droga

"Curiamo i malati di Facebook". E' il titolo di un articolo de *La Stampa*, datato 6.8.'11, in cui si riportano le parole del nostro ministro della Salute, secondo il quale il più famoso social network del mondo, nei casi di abuso, può portare a "sentimenti compulsivi, isolamento sociale, dipendenza psicopatologica", fino alla perdita di contatto con la realtà.

Tasse all'italiana: quando da temporanee diventano eterne

"In Italia nulla è più stabile del provvisorio". Così inizia un articolo de *La Stampa* del 15.8.'11, nel quale si elencano tutta una serie di balzelli (come, ad esempio, l'imposta fascista sul carburante per finanziare la guerra in Etiopia) nati per tamponare esigenze straordinarie ma che, a distanza di decenni, ancora sopravvivono.

Le misure che hanno rovinato l'Italia

"Le quattro o cinque misure che hanno rovinato l'Italia le abbiamo già prese, non ci possiamo fare niente, siamo condannati." La frase - riportata da *Il Sole 24Ore* del 7.8.'11 - è di Ugo La Malfa, il quale soleva ripeterla nei periodi di difficoltà del nostro Paese quando occorreva prendere delle decisioni importanti. La Malfa - precisa *Il Sole 24Ore* - "ce l'aveva con le Regioni (l'inizio della moltiplicazione di clientele e spesa produttiva)", ma anche, in particolare, con "la legge sull'equo canone che bloccò il mercato immobiliare".

"Il paese che si blindava con l'antifurto"

Il Comune di Pieve di Coriano, per arrestare la raffica di furti avvenuti nel suo territorio negli ultimi anni, ha stipulato una convenzione con l'Istituto provinciale di vigilanza di Mantova, grazie alla quale i residenti possono acquistare o noleggiare un sistema di allarme a tariffe agevolate. Lo riporta *la Repubblica*, in un articolo pubblicato il 6.9.'11.

Nuovi mestieri

Un nuovo mestiere si sta affermando in Italia: è quello del "dog walker". Lo scrive *Liberio*, in un pezzo del 14.8.'11. Si tratta di persone che dietro compenso "sostituiscono i proprietari di cani nell'obbligo della passeggiata". I guadagni? I professionisti arrivano a intascare anche "5mila euro al mese".

La civiltà del "lei"

Il "lei" va difeso. Lo scrive il *Corriere della Sera*, in un articolo pubblicato il 26.7.'11, nel quale si evidenzia come il "lei" sia espressione di "civiltà", al contrario del "tu" che è "prepotente e confidenziale" ed è tipico di "ogni totalitarismo".

L'Italia che corre

"La pagella perfetta della piccola Trento". Si intitola, così, un articolo de *La Stampa*, pubblicato il 7.8.'11, nel quale si sottolinea che l'agenzia europea di rating, Fitch, ha confermato, nonostante la crisi economica che sta attraversando il nostro Paese, la tripla A alla Provincia autonoma di Trento. Cosa ha convinto gli analisti? "Il 90% delle tasse raccolte in loco che restano sul territorio" (giova l'autonomia conquistata nel secondo dopoguerra del secolo scorso), "qualità della vita al top, reddito pro capite del 25% più alto della media Ue, disoccupazione stabile al 4% e risparmi in abbondanza con quasi 10 miliardi di depositi bancari".

Il flop del digitale terrestre

"Si guarda più la televisione dove il segnale è analogico". Lo segnala *il Sole 24Ore*, in un pezzo del 6.8.'11, motivando la circostanza in ragione "della cattiva ricezione e dei «buchi» del nuovo sistema" (cfr. *Cn mag*.11).

Con l'occasione ricordiamo che le (fortunate) zone che non sono passate al digitale sono ancora diverse. L'Abruzzo, il Molise, la Puglia, la Basilicata, la Calabria e la Sicilia verranno "digitalizzate", infatti, solo a partire del primo semestre 2012. A breve toccherà, invece, alla Liguria (dal 10 ottobre al 2 novembre); alla Toscana, all'Umbria, alle province di Viterbo e La Spezia (dal 3 novembre al 2 dicembre) e, alla fine del 2011, alle Marche (dal 5 al 21 dicembre).

CORBEILLE
La crisi di Wikipedia

Wikipedia, l'enciclopedia online gratuita più famosa al mondo, che conta 18 milioni di voci (di cui 800mila in italiano), consultata ogni mese da circa 410 milioni di utenti, è in crisi. A lanciare l'allarme – come può leggersi su *la Repubblica* del 6.8.'11 – è il suo fondatore, Jimmy Wales, per il quale, allo stato, esiste un grave problema riguardo l'aggiornamento delle voci: manca, infatti, una nuova leva di volontari che sostituisca gli originari collaboratori che, invecchiando, hanno cambiato interessi.

Cattiverie dei genitori...

Alla luce dell'ordinamento vigente e della tradizione italiana il nome "Andrea" può essere attribuito ad una bambina solo come secondo nome e, quindi, se preceduto da un onomastico femminile.

Lo ha deciso il Tribunale di Varese, con decreto del 25.7.'10, disponendo la rettifica del prenome di una bambina da "Andrea Sara" in "Sara Andrea", di modo che il primo dei due nomi renda inequivocabile il sesso della piccola. I genitori della fanciulla dovranno quindi rassegnarsi: in Italia, possono essere chiamati "Andrea" solo i maschietti.

La casta e gli italiani

"Il vero obiettivo che unisce il popolo, da destra a sinistra, è di tagliare le unghie, i profitti e i posti a sedere della casta. Soprattutto ora che si esigono sacrifici da tutti. E selezionare sulla base delle capacità chi può guidare il Paese". Lo scrive *il Giornale*, in un articolo del 9.7.'11, aggiungendo come le azioni dei politici nostrani vadano, invece, in tutt'altra direzione, con la conseguenza che il "fossato tra i Palazzi e gli italiani" si allarga sempre più.

"Nonno house"

"Contro i fitti in nero, gli universitari scoprono «nonno house»". È il titolo di un articolo del 6.9.'11, pubblicato sul quotidiano online *Linkiesta*, nel quale si segnala che l'Inpap, l'ente previdenziale che paga le pensioni dei dipendenti pubblici, ha avviato dal 2010, in alcune città italiane, una particolare iniziativa in base alla quale i pensionati che si dichiarano disposti ad accogliere nei loro appartamenti studenti fuori sede (selezionati attraverso un apposito bando pubblico) senza pretendere alcunché a titolo di pigione, ricevono in cambio dall'istituto un contributo mensile.

NEOLOGISMI
Indirizzamento

"Indirizzamento", inteso come l'atto dell'indirizzare determinate persone alle aree loro riservate. Il vocabolo è usato nel Decreto Ministro dell'Interno 8.8.'07 (Organizzazione e servizi degli "steward" negli impianti sportivi – art. 6, comma 1, lettera e, punto 1.8). È pure usato nel Decreto Ministro dell'Interno 18.5.'96.

Concordamento

"Concordamento", inteso come l'atto del concordare. Il vocabolo è usato nell'art. 3, comma 5, del D.L. 28.12.'06 n. 500, convertito con modificazioni nella legge 26.2.'07, n. 17 (con riferimento al "concordamento" dell'indennità di espropriazione, da parte dell'espropriato, con l'ente espropriante). È pure usato – con riferimento ai verbali di "concordamento" di nuovi prezzi – nel R.D. 5.9. 1942 n. 1467 (Approvazione del regolamento per i servizi contabili negli uffici del Genio civile), come modificato.


 da *Libero*, 8.12.'11

CASSAZIONE
Condominio, responsabilità da custodia

Con riguardo alla responsabilità del condominio per la custodia delle parti comuni dell'edificio è intervenuta recentemente la Cassazione con la sentenza n. 15291 del 12.7.'11. La pronuncia ha affermato che il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva dei condòmini, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c.: non possono infatti equipararsi i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c. Quora poi la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso ex art. 1172 c.c. La Cassazione ha sottolineato che ai fini della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso: ove, pertanto, la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno. In base a queste considerazioni la Corte ha concluso che l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio può integrare, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c. e nel contempo può dare luogo a responsabilità nei confronti dei singoli condòmini ex art. 2051 c.c. del condominio che è tenuto, quale custode, a eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

Le 5 leggi della stupidità

1. Sempre e inevitabilmente ognuno di noi sottovaluta il numero di individui stupidi in circolazione.
2. La probabilità che una certa persona sia stupida è indipendente da qualsiasi altra caratteristica della persona stessa.
3. Una persona è stupida se causa un danno a un'altra persona o a un gruppo di persone senza realizzare alcun vantaggio per sé o addirittura subendo un danno.
4. Le persone non stupide sottovalutano sempre il potenziale nocivo delle persone stupide; dimenticano costantemente che in qualsiasi momento e luogo, e in qualunque circostanza, trattare o associarsi con individui stupidi costituisce infallibilmente un costoso errore.
5. La persona stupida è il tipo di persona più pericoloso che esista.

Così Carlo M. Cipolla ha enunciato le «cinque leggi fondamentali della stupidità» nel suo libro "Allegro ma non troppo" edito da "Il Mulino" nel 1988 ed ora pubblicato dallo stesso editore nella sua versione originale in inglese.

LETTO PER VOI

Monti nega d'aver strizzato le case

Non è vero che l'Imu sulla prima casa sia più leggera dell'Ici

DI MARCO BERTONCINI

Giudizio unanime di politici, economisti e opinionisti è che il governo Monti abbia tartassato la casa.

Eppure, le scarse parole che il presidente del Consiglio ha ieri dedicato alla questione, rispondendo a una specifica domanda postagli nella conferenza stampa, sono desolanti nella loro volontà di minimizzare la batosta. Addirittura Mario Monti ha avuto l'ardire di sbrigarcela, asserendo che l'introduzione dell'Imu sulla prima casa sarebbe inferiore alla soppressa Ici.

Sembra proprio che il presidente tecnico, il quale per di più è titolare del dicastero delle Finanze, finga d'ignorare che cosa significhino l'anticipazione dell'Imu, le aliquote relative, le tasse di scopo che arriveranno come addizionali all'Imu, l'imposizione sulla casa di proprietà, il folle incremento dei coefficienti, il passaggio al catasto patrimoniale, l'imposizione sugli immobili all'estero...

Tutto, a suo dire, si risolve in maggiore equità. Il fatto obiettivo è, invece, che nemmeno con la duplice intro-



Mario Monti

duzione prima dell'Ici, poi dell'Ici, si erano raggiunti livelli espropriativi così elevati nell'imposizione immobiliare.

Da parte di Monti, invece, sono giunte solo alcune dichiarazioni di comprensione, tanto generiche quanto vacue, per lo stato d'animo dei proprietari, segnatamente dei proprietari della prima casa.

Non solo: sono pure arriva-

te considerazioni positive sull'aver colpito il patrimonio, in nome della stantia equità, sostantivo di cui si fa oggi uno spreco tanto immotivato quanto contraddittorio. Come potrà, ad esempio, essere equo un catasto basato su algoritmi, è tutto da vedere.

Se poi il presidente del Consiglio fonda le proprie rassi-

curazioni, in tema di conseguenze della revisione catastale (sempre passando sotto silenzio la gravità dell'introduzione del catasto patrimoniale, a suo tempo vanamente voluto da Vincenzo Visco, in luogo di quello reddituale vigente), sul buon cuore dei comuni e sulla generica promessa di adeguamento delle aliquote, non c'è che dire: o è ingenuo e ignora la realtà o è in malafede.

Altrettanto incredibile è la completa assenza di riflessioni sulle conseguenze che si prospettano per i canoni di locazione.

Ammesso che permanga l'offerta attuale di case in af-

fitto (fatto smentito da tutti gli osservatori, stante il clima creato), è ovvio che i proprietari dovranno scaricare sugli inquilini il sovraccarico fiscale. Si noti che l'incremento dei canoni potrà essere applicato già ai contratti in vigore, nel caso di contratti agevolati (impropriamente definiti, anche da sedicenti tecnici, concordati).

La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Contributo consortile e rendita catastale

La rendita catastale è la rendita media ordinaria ritratta da un fabbricato, previa detrazione delle spese di riparazione, di quelle di manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale, escluse le imposte. Ogni particella catastale (quindi, ogni fabbricato avente caratteristiche architettoniche e costruttive proprie) reca anche l'indicazione della rendita. Stesso discorso vale per le particelle catastali relative ai terreni (ove la particella rappresenta una porzione continua di terreno, della stessa qualità o classe o con la stessa destinazione), che recano l'indicazione del reddito dominicale (relativo alla proprietà) e del reddito agrario (relativo, invece, al capitale di esercizio). Ma né rendita né reddito - nonostante l'acritica situazione in essere - possono servire a misurare il beneficio che un fabbricato o un terreno ritrae dall'opera di un Consorzio di bonifica (a misurare, cioè, l'aumento di valore - per quanto ha stabilito la Cassazione - che un immobile deve ritraere, per essere soggetto a contribuzione, da un'opera di bonifica). E neppure il fatto che la normativa catastale preveda che i Consorzi si dotino di un catasto (delle proprietà beneficiarie) può all'evidenza - e paradossalmente, come pure si sostiene - legittimare l'assunzione della rendita (o del reddito) a misura del beneficio consortile.

Il problema è stato recentemente affrontato, con specifico riferimento ai fabbricati, anche dalla Commissione tributaria provinciale di Pisa, che - uniformandosi ad una decisione della Commissione di Pisa - ha stabilito l'principio che «il contributo consortile dovuto non può essere calcolato con riferimento alla rendita catastale, dovendo invece essere determinato in funzione dell'effettivo beneficio conseguito». Principio importante perché i Consorzi sono invece soliti «stare» (loro costi contribuiti con il criterio [illogico], come sottolineato, della rendita catastale, quasi che un appartamento di classamento signorile - per fare un esempio - fosse beneficiario (ammesso che lo sia...) più di uno classato civile. Non solo: lavori effettuati dal proprietario, tali da modificare il classamento del bene, finiscono - col criterio che i Consorzi seguono - per provocare un aumento del contributo consortile. Assurdi ai quali i giudici tributari si sono ribellati, allineandosi alla giurisprudenza amministrativa, che si è nello stesso senso costantemente pronunciata. Le relative decisioni (Tar Abruzzo, Tar Toscana, Tar Umbria e Tar Veneto) sono tutte riportate nelle pubblicazioni della Confedilizia edizioni in materia, consultabili presso le Associazioni territoriali aderenti all'organizzazione della proprietà edilizia.

*presidente Confedilizia

da ItaliaOggi, 30.12.11

Le cinque proposte dell'esecutivo

Dai consorzi a «Union Square»: la ripresa secondo Confedilizia

Roma Cinque proposte per l'innovazione. Le ha presentate ieri Confedilizia al governo. «Spero che siano prese in considerazione e che palazzo Chigi ci dia presto una risposta», dice Corrado Sforza Fogliani, che di Confedilizia è il presidente. In quella che la confederazione ha voluto chiamare «agenda per lo sviluppo» il primo punto è costituito dalla modifica della legge che regola i contratti di locazione per uso diverso, che Sforza Fogliani definisce «un soffio legislativo». La propo-

sta di Confedilizia è introdurre in via sperimentale una durata flessibile per questi contratti, il cui termine attuale di 12 anni finisce per disincentivare i proprietari, che preferiscono tenere gli immobili sfitti oppure alzano i canoni.

La seconda proposta riguarda i consorzi di bonifica, che secondo Sforza Fogliani «hanno dimostrato di non essere efficienti». Per questo la Confederazione prevede la loro soppressione, con il trasferimento alle Regioni delle competen-

ze, del personale e dei contributi annui, che nel 2009 (ultimo anno disponibile) ammontavano a oltre 518 milioni. Confedilizia auspica inoltre che venga favorito il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto all'edificazione di nuovi immobili, bloccando lo spreco di territorio libero, attraverso l'introduzione nell'ordinamento giuridico, quale principio fondamentale, dell'obbligo per gli enti locali interessati di differenziare i contributi commisurati all'incidenza degli

oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Ultime due proposte l'introduzione di una sorta di «tantrum» rispetto all'Ici annuale, misura che favorirebbe soprattutto i giovani, e il cosiddetto progetto «Union Square», dal nome della piazza di Manhattan gestita direttamente dai cittadini: si tratta di incentivare con sgravi fiscali (detassazione dell'Ici ed altri tributi locali) la nascita di consorzi spontanei di cittadini che si organizzino per la manutenzione di strade o piazze, in nome del principio della sburocratizzazione e della sussidiarietà.

AnCa

“Siamo alla patrimoniale”

La rivolta dei proprietari

da LA STAMPA, 29.12.11

Lo stato obeso porta all'infarto

Politici ovunque, enti fasulli, posti inventati, emorragia di fondi

da ItaliaOggi, 31.12.11

Libertà collettiva

La 'libertà collettiva' non è la libertà dei singoli componenti della società, ma la libertà senza limiti che il pianificatore si arroga di fare della società quello che più gli aggrada.

Friedrich A. von Hayek



La lente sulla casa

Corrado Sforza Fogliani*

Certificato medico e comunicazione per via telematica

In nuovo sistema di trasmissione telematica delle attestazioni di malattia, valido per tutti i lavoratori e i datori di lavoro di ogni settore pubblico o privato comporta che, in caso di malattia, il lavoratore deve recarsi dal medico, il quale invia telematicamente la documentazione all'Inps, che a sua volta inoltrerà sempre per via telematica - al datore di lavoro l'attestazione stessa (comprensiva della prognosi, ma non della diagnosi), scompaiono l'obbligo di legge di consegna, da parte del lavoratore al datore, del certificato medico.

In virtù di tale novità, Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscascat-Cisl/Uiilucs-Uiil, firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, hanno siglato un importante Accordo sull'adeguamento delle norme contrattuali concernenti le comunicazioni in caso di malattia.

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

Tale ulteriore adempimento si rende necessario in quanto le suddette categorie di dipendenti da proprietari di fabbricati non percepiscono dall'Inps alcuna indennità di malattia che è invece erogata direttamente dal datore di lavoro.

*presidente di Confedilizia

da il Giornale, 22.10.'11

L'OPINIONE/ COEFFICIENTI APPLICATI A VALORI RISCOINTRATI OLTRE VENTI ANNI FA

Sulle rendite catastali solo discorsi a vanvera

Le rendite catastali non sono aggiornate. Le rendite catastali risalgono a venti anni fa. Bisogna rivalutare le vecchie rendite catastali. Concetti simili sono ripetuti, quasi sempre a vanvera, dai tassatori in servizio permanente (che fanno il loro malefico mestiere), ma altresì, altrettanto a sproposito, da politici, economisti, giornalisti, compresi quelli che passano o si autoreputano esperti.

Sarà quindi opportuno riportare un po' di chiarezza in questa faccenda mal volgarizzata, perché addirittura fatta passare come moralmente e civilmente irreprensibile.

La rendita catastale è prevista dalla legge fondamentale del catasto, il dpr n. 1142 del 1949, che la fonda sul «canone annuo di fitto, ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare, calcolato al termine di ciascun anno». Però, da vent'anni, il «reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili» che costituisce la tariffa d'estimo non viene (come invece sempre avveniva, prima del 1990) rilevato sul territorio, ma è invece calcolato applicando ai valori (attenzione: ai valori immobiliari rilevanti tre coefficienti validi per l'intero territorio nazionale, a suo tempo stabiliti in modo aprioristico a livello centrale: 1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi. Il reddito reale, dunque, non è oggi rilevato dalle rendite catastali.

Senza invece segnate rendite ipotetiche, ricostruite senza rilevazioni specifiche, ma

con applicazione di coefficienti ai valori che erano stati stimati nel 1989-'90. Quando, dunque, si mena scandalo per piazza di Spagna a Roma con rendite inattendibili, si scopre l'acqua calda. Il catasto oggi non riporta il reddito di un immobile in piazza di Spagna, bensì applica un coefficiente al valore riscontrato oltre venti anni fa. Il sistema adottato dai governi dell'epoca

«provvisoria» dal giudice delle leggi), le fonda su coefficienti di redditualità per trasformare i valori virtuali in redditi concreti, su cui applicare i tributi. Solo la rilevazione di rendite vere, e dunque legittime, basate sulla rilevazione del reddito ordinariamente ritraibile, consentirebbe di rispondere all'obbligo della legge catastale. All'evidenza, come potrebbe la



Piazza di Spagna a Roma

Corte costituzionale ritenere legittime rendite non rilevate direttamente (bensì mutuate dai valori), che erano considerate legittime quasi vent'anni addietro soltanto in virtù della loro provvisorietà, e che oggi vengono rivalutate con moltiplicatori eguali per tutt'Italia?

Si dirà che le aliquote dell'Ici vennero fissate sulle rendite, e quindi anche quelle dell'Imu si applicheranno alle rendite in quanto tali. Astrattamente, il discorso è vero. Peccato che tutti i veri esperti sappiano (ma quasi tutti fingano di scordarlo) 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. Erano, insomma, concepite per le uniche rendite catastali allora esistenti. La revisione delle rendite con rendite legittime, rispettose della legge catastale, avrebbe portato con sé la contemporanea revisione legislativa delle aliquote dell'Ici.

Giovanni Galli

da ItaliaOggi, 24.12.'11

UN PROBLEMA RICORRENTE

Lo sgombero dei mobili dell'inquilino sfrattato

Capita spesso, a seguito di un'esecuzione per il rilascio, che l'inquilino lasci mobili o altri oggetti di sua proprietà nell'immobile che conduceva in locazione. Ciò, di norma, rappresenta una grave complicazione per il proprietario: in ipotesi del genere, infatti, l'ufficiale giudiziario stila un dettagliato inventario di quanto rimasto, nominando custode lo stesso proprietario dell'immobile, il quale, a questo punto, si trova dinanzi al problema di liberarsi dei beni relitti.

Sul punto la giurisprudenza ha chiarito che chi ha in custodia i beni di proprietà dell'esecutato è tenuto alla «restituzione» di quanto affidatogli «con la correlativa responsabilità in caso di inadempimento» (Cass. sent. 4755 dell'1.10.'85); il che significa che ipotizzare di avviare i beni in questione ad una discarica pubblica è senz'altro da escludere (a meno che non si tratti di beni realmente privi di valore, dichiarati tali dall'Ufficiale Giudiziario in sede di inventario).

Le soluzioni da adottare, quindi, per risolvere una siffatta situazione devono essere necessariamente altre.

La via migliore, naturalmente, è riuscire a convincere l'inquilino ad asportare i beni relitti (anche dopo l'inventario), facendogli firmare una dichiarazione in cui si dà atto che tali beni sono stati da lui ripresi. Se ciò non è possibile, la strada per il proprietario che non ne sia già in possesso può essere quella di munirsi di un titolo esecutivo di pagamento (in seguito ad un'ingiunzione), così da poter far pignorare detti beni e chiederne la vendita all'asta. Un'altra soluzione - ove però si tratti, in particolare, di beni «deteriorabili» o che richiedono spese di custodia «eccessive» - è quella di ricorrere allo strumento previsto dall'art. 1211 c.c., e quindi, in sostanza, di chiedere al Tribunale - dopo che non abbia avuto seguito l'intimazione all'ex inquilino di ritirare quanto lasciato - l'autorizzazione a vendere all'incanto i beni suddetti e a depositare il relativo prezzo (che rimane a disposizione del conduttore, ma che - eventualmente - potrà essere pignorato dal proprietario).

In ogni caso, nelle more di quanto sopra, qualora il proprietario abbia a disposizione uno spazio (come una cantina o una soffitta) dove poter stipare gli oggetti in questione, è bene che lo utilizzi, in modo da liberare l'immobile, potendolo così affittare ad altri senza perdere redditi da locazione. Ancorché, infatti, giudici ed interpreti concordino sull'«obbligo del conduttore di pagare il corrispettivo qualora nei locali già tenuti in fitto vi siano ancora dei mobili» di sua proprietà (cfr. Cass. sent. n. 2452 del 20.4.'82, e, in dottrina, F. LAZZARO e M. DI MARZIO, *Le Locazioni per uso abitativo*, 2007), difficilmente, nella realtà, il proprietario riesce a ottenere quanto gli spetta dal suo ex inquilino.

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

CONTINUA DA PAGINA 17

precedente intervento legislativo in materia (cfr. Cn sett. '11), in relazione ai depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, di un libretto solo si potranno fare - se del caso - più libretti, in accordo col conduttore. In alternativa è comunque sempre possibile ricorrere alla stipula di una fiducione, e a tal fine si ricorda la Convenzione sottoscritta dalla Confedilizia con la banca Intesa Sanpaolo (Servizio Garanzia Affitto).

Non ricadono - come noto - nella normativa i libretti bancari e postali nominativi (in genere, per i depositi cauzionali, intestati al conduttore), nei quali potranno essere trasformati i libretti al portatore esistenti, se del caso cointestati con i conduttori e con poteri disgiunti fra locatore e conduttore.

Aumento aliquote Iva

Viene previsto l'aumento di due punti percentuali, a decorrere dall'1.10.'12 e fino al 31.12.'12, delle aliquote Iva del 10 e del 21 per cento. A decorrere dall'1.1.'14, le predette aliquote sono ulteriormente incrementate di 0,5 punti percentuali.

Dismissione immobili

Viene rivista la disciplina inerente le dismissioni degli immobili pubblici (di proprietà di Stato, Regioni ed enti locali), in particolare prevedendosi la costituzione - da parte dell'Agenzia del demanio - di società, consorzi e fondi immobiliari.

Aumento addizionale regionale Irpef

Viene previsto, dall'anno di imposta 2011, l'aumento dell'aliquota base dell'addizionale regionale Irpef dallo 0,9 all'1,25 per cento.

Scaglioni addizionale comunale Irpef

Viene precisato che i Comuni - nel fissare le aliquote delle addizionali con il meccanismo della progressività, come consentito loro dalla manovra di agosto (cfr. Cn ott. '11) - debbano utilizzare "esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività". I Comuni, insomma, dovranno utilizzare il medesimo sistema valido ai fini Irpef.

Deliberazioni su tributi locali alle Finanze

Viene stabilito che, a decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali debbano essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro 30 giorni dalla data in cui sono divenute esecutive e comunque entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio nei termini delle predette deliberazioni è sanzionato, previa diffida da parte del Ministero dell'interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Il Ministero dell'economia e delle finanze pubblicherà, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai Comuni.

Acquiescenza più cara per i tributi locali

Viene stabilito che, ai fini dei tributi locali, in caso di pagamento di quanto dovuto - sulla base di un atto impositivo - entro il termine per ricorrere alle Commissioni tributarie, la sanzione sia ridotta non più ad un quarto bensì ad un terzo.

DAL PARLAMENTO

Proposte di legge di nostro interesse

Il deputato Torazzi (LNP) è il primo firmatario di una proposta di legge volta a introdurre l'adozione di un coefficiente perequativo riferito alla media dell'irraggiamento solare per l'erogazione degli incentivi in favore della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici.

La senatrice Bertuzzi (Pd) è la prima firmataria di un disegno di legge con il quale si prevedono norme in materia di regolarizzazione dei fabbricati rurali.

L'esenzione dell'abitazione principale delle famiglie numerose dall'obbligo di pagamento dell'imposta municipale propria è suggerita, con una proposta di legge, dal deputato Toccafondi (PdL).

Disposizioni per la riduzione del debito e per la promozione degli investimenti e dello sviluppo mediante la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico sono contenute in una proposta di legge del deputato Moffa (PT).

La soppressione dei Consorzi di bonifica è prevista in una proposta di legge del deputato Di Pietro, del Gruppo parlamentare dell'Italia dei valori.

Disposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio e istituzione del fascicolo del fabbricato sono il tema di un disegno di legge presentato dalla senatrice Poli Bortone (Cn - Io Sud - FS).

Con una proposta di legge bipartisan, sottoscritta dai deputati Pepe (PdL) e Cilluffo (Pd), si intendono modificare gli articoli 561 e 563 c.c. e introdurre una disposizione di interpretazione autentica, in materia di restituzione degli immobili nel caso di riduzione della donazione.

Dal deputato Borghesi (Idv) proviene una proposta di legge contenente disposizioni per il miglioramento dell'efficienza e il risparmio energetico negli edifici residenziali.

La bussola della casa

zona	FORLÌ		PISA		AGRIGENTO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.540	2.270	1.970	3.080	920	2.260
semicentro	1.300	1.800	1.760	2.490	730	1.470
periferia	930	1.670	1.420	2.080	700	1.100
	VICENZA		AREZZO		SASSARI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.160	3.920	1.700	3.020	1.000	2.200
semicentro	970	2.620	1.420	2.600	930	1.870
periferia	770	1.800	950	1.660	850	1.300

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%	
Variazione 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 novembre	2010	- novembre	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 qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			
Variazione 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 %
Variazione novembre	2010	- novembre	2011	3,7 %

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.

Individualismo e socialismo

L'individualismo, contrariamente al socialismo e a tutte le altre forme di totalitarismo, si basa sul rispetto cristiano per ogni individuo, e sulla credenza in base alla quale è auspicabile che ogni individuo sia libero di sviluppare le proprie doti e inclinazioni.

Friedrich A. von Hayek

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 22
Numero 1

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 10 gennaio 2012

Il numero di dicembre 2011 è stato postalizzato il 22.11.2011