



All'interno

- **BORSINO IMMOBILIARE**
CONFEDILIZIA,
PREVISIONI 2012 (pag. 11)
- Affrettarsi a calcolare
l'IMU dovuta (pag. 2)
- Libretti di deposito,
attenti alla tassa (pag. 3)
- Registro "antimarketing"
primo anno deludente (pag. 5)
- **NUOVO CATASTO**
O NUOVA PATRIMONIALE? (pag. 7)
- Immobili vuoti,
niente Irpef (pag. 7)
- Per gli immobili
tassazione patrimoniale
senza paragoni (pag. 8)
- Locazioni ad uso diverso,
le durate contrattuali (pag. 9)
- E dalla manovra spunta
un nuovo tributo (pag. 11)
- La patrimoniale c'è già
ma c'è ancora chi la chiede (pag. 13)
- **Manovra Monti,**
l'interpretazione della Confedilizia (pag. 13)
- **Proprietario di case, ohibò...**
Intervista ad un Sottosegretario (pag. 15)
- **Compravendite**
con pluralità di mediatori (pag. 15)
- **Conviventi**
e donazione indiretta (pag. 15)

L'IMU E I SUOI RISVOLTI PER LE LOCAZIONI

Il decreto legislativo relativo al federalismo fiscale municipale (n. 23/2011) stabiliva che l'aliquota dell'Imu, prevista in via generale nella misura del 7,6 per mille, fosse ridotta alla metà (3,8 per mille) per gli immobili locati.

Viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale varata dal Governo in carica, è stata demandata ai Comuni la scelta se stabilire una aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino al 4 per mille. Ma si tratta di una scelta che ben difficilmente verrà assunta, a causa della norma che prevede l'attribuzione allo Stato, in ogni caso, della metà del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota generale.

Tale impostazione ha causato una situazione di caduta dei contratti di locazione. In attesa che i Comuni fissino l'aliquota dell'Imu, i proprietari sono in una situazione di piena incertezza, non conoscendo il livello di fiscalità che verrà stabilito. Con riflessi particolarmente gravi sulle locazioni a canone calmierato dagli Accordi tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Nei Comuni in cui l'aliquota è già stata decisa, poi, all'incertezza si è sostituita la certezza di una tassazione smodata, con la fissazione di aliquote superiori a quella prevista in via generale. A Parma, addirittura, è stato stabilito che si applicherà l'aliquota del 10,6 per mille per tutti gli immobili locati; ciò che determinerà aumenti di imposizione che in alcuni casi giungeranno all'800 per cento.

La Confedilizia è intervenuta segnalando gli aspetti – anche sociali – della questione, che richiede immediati interventi legislativi. In particolare, richiede il ripristino dell'iniziale previsione di un'aliquota determinata per gli immobili locati così come si è fatto per la prima casa: ciò che avrebbe, per i contratti a canone calmierato di tutta Italia, un costo ridotto, pari a poco più di 200 milioni di euro, suddiviso al 50% fra Comuni interessati e Stato.

In mancanza, i gravi problemi sopra evidenziati possono essere parzialmente alleviati dando respiro al mercato delle locazioni e cioè consentendo la stipula controllata di contratti flessibili (a misura delle esigenze delle parti) ed assicurando il rilascio dell'immobile al momento patizientemente determinato.

Il Presidente confederale da Fini e Rutelli

L'on. Gianfranco Fini ha ricevuto il Presidente confederale nel suo studio presidenziale alla Camera dei deputati. Sforza Fogliani è pure stato ricevuto a Palazzo Giustiniani dal sen. Francesco Rutelli, capogruppo del Terzo Polo al Senato e Presidente Api. Il Presidente confederale ha poi incontrato, al Palazzo del Collegio romano, il Sottosegretario al Ministero per i Beni e le attività culturali arch. Roberto Cecchi. Al Ministero della Giustizia ha incontrato il Sottosegretario prof. Salvatore Mazzamuto. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha partecipato – insieme al Segretario generale Spaziani Testa e all'Incaricato di settore avv. Pier Paolo Bosso – all'incontro con gli esponenti di Banca Intesa SanPaolo dott. Ronco e dott. Ambrosone a proposito del Servizio garanzia Affitto. Alla Sala Conferenze della Biblioteca nazionale, Sforza Fogliani ha assistito alla presentazione del "Rapporto Italia 2012" dell'Eurispes; (1982-2012: da trent'anni l'Istituto di ricerca degli italiani aiuta a capire il mondo che cambia).

Proprietari, affrettatevi a calcolare l'Imu dovuta

Si ricorda che 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' bene che i proprietari si affrettino a recarsi in Associazione per il calcolo dell'Imu che sarà dagli stessi dovuta nel 2012 (facendo, in caso di mancata delibera da parte del Comune, le diverse simulazioni sulla base delle aliquote teoricamente applicabili oppure applicando le aliquote ordinarie, come pare possa essere stabilito quantomeno per il calcolo dell'acconto da corrispondere entro il 18 giugno). Ciò, al fine di avere sin da subito contezza delle conseguenze dell'introduzione dell'imposta con riferimento alle varie fattispecie. Deve ricordarsi, ad esempio, che mentre per gli immobili locati l'Imu sostituisce la sola Ici, per le cosiddette "seconde case" a disposizione il nuovo tributo sostituisce anche l'Irpef (che era dovuta, in questo caso, sulla rendita aumentata di un terzo, applicando l'aliquota marginale sulla base del reddito complessivo).

Sito Confedilizia, quasi 4 milioni di consultazioni

Sono state 3.758.951 le pagine del sito confederale consultate nel corso del 2011. 1.620.490, invece, gli "accessi unici".

Fra le pagine maggiormente consultate nell'anno appena trascorso, oltre alla *home page*, quelle sulle locazioni, la rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale, la sezione riservata al condominio e quella dedicata ai portieri.

Una materia prima chiamata risparmio

di
Ettore Gotti Tedeschi

Il risparmio sembra oggi essere visto come una delle tante risorse da usare per risolvere problemi contingenti in un'ottica di breve respiro. Invece esso non è una risorsa come le altre. Non è facilmente riproducibile, anzi è un po' come il petrolio, le cui riserve sono in esaurimento e che pertanto va utilizzato con giudizio, limitandone gli sprechi. A differenza di quanto accade nel settore energetico, il risparmio non può però contare su fonti alternative. Si deve quindi smettere di considerarlo come un limone da spremere, ma si deve invece valutare come bene da sostenere e valorizzare.

Il risparmio oggi è bersaglio di una forte tassazione sui redditi che lo producono, ed è oggetto di ulteriori prelievi fiscali quando viene investito e quando crea reddito. Viene occultamente tassato anche quando la sua remunerazione non copre neppure il tasso d'inflazione, e viene messo a rischio quando, alla ricerca del rendimento a tutti i costi, viene convogliato su investimenti pericolosi. Ma il rischio più grosso, quello di estinzione, il risparmio lo corre quando viene indirizzato a sostegno dei consumi, quando cioè il potere di acquisto si trasforma in dovere di acquisto (solo in Italia, negli ultimi venticinque anni, il tasso di risparmio sui redditi prodotti è infatti crollato dal 27 al 5 per cento).

da L'Osservatore Romano, 15 settembre '11

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Villini e ville

Che differenza c'è tra le abitazioni in "villini" e le "ville", inquadrare rispettivamente nelle categorie catastali A/7 e A/8? La risposta al quesito è contenuta nella circolare del Ministero delle finanze (Direzione generale Catasto e servizi tecnici erariali) n. 5 del 14.3.'92, secondo cui "per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico" e "dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree coltivate o no a giardino"; diversamente, per "ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario".

Quanto sopra senza dimenticare, naturalmente, che il nostro sistema catastale ha un carattere comparativo. Si basa (o si dovrebbe basare...) cioè – ai sensi del d.p.r. 1.12.'49, n. 1142 – sul confronto con "unità tipo" diverse da una zona censuaria ad un'altra (e le zone censuarie sono centinaia e centinaia). Il che – significando, all'evidenza, che le indicate definizioni vanno declinate in base a criteri estremamente vari – pone, però, il problema della conoscibilità, da parte di contribuenti e professionisti, delle "unità tipo" individuate per le singole zone censuarie. Conoscibilità attualmente non assicurata.

Decreti-legge in corso, ne riferiremo

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del notiziario, vi sono alcuni decreti-legge di particolare importanza che attendono di essere convertiti in legge. Si tratta: del decreto c.d. Milleproroghe (in relazione al quale su *Confedilizia notizie* di gennaio abbiamo dato conto della proroga sfratti), di quello sulle liberalizzazioni, di quello sulle semplificazioni e di quello in tema di sovraindebitamento. Di tutti e quattro i provvedimenti in parola daremo compiutamente conto non appena gli stessi saranno stati approvati in via definitiva da parte del Parlamento.

Agenzia del territorio, confermata la Alemanno

La dott. Gabriella Alemanno è stata confermata dal Consiglio dei ministri Direttrice dell'Agenzia del Territorio.

Congratulazioni vivissime dalla Confedilizia.

Ettore Isacchini nuovo Presidente di Federcasa

Ettore Isacchini è stato eletto Presidente di Federcasa.

Rallegramenti dalla Confedilizia.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

Si segnala – per chi fosse interessato – che la rubrica "Bell'Italia" è consultabile anche sul sito internet confederale (www.confedilizia.it).

Stati vetusti

I vecchi Stati (preunitari) non riposano più che sulla docilità supina della massa inconscia, sulla forza e le repressioni, sull'appoggio del clero e di una parte dell'aristocrazia, devoti ancora alle idee feudali ed al culto dell'autorità, gelose dei privilegi e del potere.

Romolo Murri

Ricevute condominiali e marca da bollo

Sulle ricevute condominiali non deve essere apposta la marca da bollo. Per espressa disposizione di legge, infatti, le ricevute relative al pagamento delle spese di condominio sono esenti dall'imposta di bollo (art. 13, Tariffa allegata al d.p.r. 26.10.'72, n. 642).

Il 12,4% delle famiglie vive in affitto da privati

E' del 12,4% la percentuale delle famiglie italiane che vivono in abitazioni concesse in locazione da privati.

E' quanto si ricava sulla base dei dati pubblicati sull'Annuario statistico italiano, riferiti al 2010, secondo i quali il 73,6% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, il 17,2% paga un canone d'affitto, mentre tra le famiglie in affitto il 72,1% vive in abitazioni di proprietà di un privato e il 22,2% in case di proprietà di enti pubblici (cfr. *Cn genn. '12*).

Liberalizzazioni, eccone una che interessa tutti (e che interessava Monti)

Interessa tutti, ma non viene mai sfiorata. È la liberalizzazione delle locazioni immobiliari abitative.

Ne scrive un noto economista - Alessandro De Nicola, presidente dell'Adam Smith Society - su *la Repubblica* (16.1.12).

(Le locazioni immobiliari abitative) "sono prigionieri - ecco, testualmente, le parole di De Nicola - della formula 4 più 4 anni che incoraggia elusioni, evasione, aggiramenti di ogni genere, in quanto la flessibilità sulla durata dell'affitto è quasi altrettanto importante del canone. Nella società più mobile che auspichiamo non possiamo pensare che i contratti transitori siano regolati dai listini-prezzo dei Comuni".

Parole sante. Ma chi darà mai retta a De Nicola se neanche il premier Monti (che già 14 anni fa auspicava sul *Corsera* una liberalizzazione accelerata delle locazioni abitative e non) dà retta - una volta al Governo - a se stesso?

Si torna a scuola di calligrafia

Nel secolo del digitale, rivincita della calligrafia. Si moltiplicano i corsi. Il 40% dei ragazzi, infatti, non sa usare la penna. Il corsivo (la scrittura fluente, cioè; la scrittura non fatta tutta di maiuscole; quella che era una volta la scrittura normale) è in gran parte abbandonato, in favore dello stampatello. Ma - come evidenzia Maria Novella De Luca (*la Repubblica*, 4.1.12) - in questo modo gli studenti "faticano da matti a prendere appunti durante le lezioni, come lamentano i professori di liceo e i docenti universitari". E si torna a scuola, così. A scuola di calligrafia, come sanno bene all'Accademia Calligrafica Italiana.

La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Donazione e liberalità

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

Per rispondere al quesito occorre prendere l'avvio dall'articolo 1, comma 4-bis, d.lgs. n. 346 del 31.10.90, il quale, da un lato, precisa che alle «liberalità indirette» si applica l'imposta di donazione; dall'altro, sottolinea, però, che questa imposta non si applica nei casi in cui, in particolare, tali liberalità indirette siano «collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari» e «per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto».

Con questa norma, in sostanza, il legislatore ha previsto l'irrelevanza, ai fini dell'imposta di donazione, delle liberalità indirette, nel caso in cui l'oggetto delle liberalità sia un trasferimento immobiliare che sconti l'Iva oppure l'imposta proporzionale di registro, escludendo dall'esenzione, quindi, solo gli atti - fuori campo Iva - per i quali sia dovuta l'imposta di registro in misura fissa (per esempio: acquisto di immobile sito all'estero).

Tornando al caso che ci occupa, ciò significa che per la compravendita di cui trattasi, non solo non si dovrà versare l'imposta di donazione, ma si potrà anche dichiarare in atto che il pagamento è avvenuto a cura del genitore «donante».

*Presidente Confedilizia

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	974,20
PORTIERI LETT. A2	974,20
PORTIERI LETT. A3	1.067,76
PORTIERI LETT. A4	1.067,76
PORTIERI LETT. A5	974,20
PORTIERI LETT. A6	1.021,04
PORTIERI LETT. A7	1.021,04
PORTIERI LETT. A8	1.069,59
PORTIERI LETT. A9	1.069,59
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.191,97
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.133,38
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.131,42
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.053,57
LAVASCALE LETT. B5	993,02

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

LAVORATORI LETT. D1, D2, D3	1.131,28
-----------------------------	----------

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall' 1/6/2010 al 31/12/2010 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.755,01
IMPIEGATI LETT. C2	1.609,70
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.410,01
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.187,71
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGIO - PRIMI 12 MESI)	1.015,62

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2012

Domestiche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	1	8	15	22	29
FEBBRAIO	5	12	19	26	
MARZO	4	11	18	25	
APRILE	1	8	15	22	29
MAGGIO	6	13	20	27	
GIUGNO	3	10	17	24	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	9	25
MAGGIO	1	*20
GIUGNO	2	*10 *29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall' 1/4/2008

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
CASPO	0,40 %
Totale	9,59 %

Minimali giornalieri dall' 1/1/2012

PORTIERI	45,65
LAVASCALE	45,65

Minimale orario

LAVASCALE	6,86
-----------	------

Libretti di deposito, attenti alla tassa

I libretti di deposito bancari e postali - che non possono avere, se al portatore, saldo pari o superiore a 1.000 euro (cfr. *Cn* genn. '12) - sono assoggettati ad un'imposta di bollo annua pari a 54,20 euro se il cliente è persona fisica e la giacenza media annua è complessivamente superiore alla soglia di 5.000 euro. Ma se titolare del libretto è una persona giuridica, l'imposta di bollo, applicata sempre in ragione d'anno, è pari a 100 euro senza alcuna soglia di giacenza media.

Con riferimento all'utilizzo di tali strumenti ai fini del deposito cauzionale per i contratti di locazione, si torna a ricordare l'utilità dell'alternativo sistema della polizza fideiussoria, attraverso la Convenzione Confedilizia-Intesa Sanpaolo.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a
confedilizianotizie@confedilizia.it

AIDSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dichiarazione sostitutiva per le agevolazioni

La manovra di dicembre ha stabilito che la documentazione e le certificazioni attualmente richieste ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali in materia di beni e attività culturali previste dal Testo unico delle imposte sui redditi siano sostituite da un'apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, presentata dal richiedente al Ministero per i beni e le attività culturali e relativa alle spese effettivamente sostenute per lo svolgimento degli interventi e delle attività cui i benefici si riferiscono.

Il Ministero per i beni e le attività culturali eseguirà controlli a campione per la verifica della veridicità delle dichiarazioni.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà e conformità catastale, il parere dei notai

La previsione di cui all'art. 19, c. 14, d.l. n. 78/10 (come convertito in legge) in materia di coerenza catastale degli atti pubblici e delle scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (cfr., da ultimo, Cn sett. '10) si applica anche alla "multiproprietà immobiliare". E ciò "sia nel caso in cui il multiproprietario acquisti una quota di una specifica unità immobiliare temporalmente definita, facente parte di un maggior complesso condominiale, con attribuzione del diritto di goderne e fruirne in un particolare periodo dell'anno e della quota millesimale delle parti comuni dell'edificio, sia nel caso in cui il multiproprietario acquisti una quota indivisa di comproprietà dell'intero complesso condominiale, unitamente ai servizi comuni in proporzione ai millesimi e con il diritto di godere specificamente di una determinata porzione esattamente individuata che del maggior fabbricato è parte per certo periodo di tempo". E' "certamente" da escludersi, invece, l'applicabilità della disposizione in questione con riguardo alla "multiproprietà societaria", fattispecie in cui "il diritto di godimento è collegato alla titolarità di una partecipazione all'ente sociale". Mentre per quanto concerne la "multiproprietà alberghiera" (particolare tipo di comproprietà "caratterizzata dal fatto che oggetto del godimento turnario è una struttura recettizia collegata all'esercizio di un'impresa alberghiera"), la previsione *de qua* va rispettata "solo laddove il diritto del turnista consista in una precisa frazione millesimale sul maggior bene immobile": in tal caso, infatti, "non viene meno il carattere reale della fattispecie".

E' quanto ha precisato il Notariato nello Studio n. 426-2011/C ("La multiproprietà e la coerenza ipocatastale").

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Novità dallo sportello unico per l'immigrazione

A far data dal 15.11.11, i datori di lavoro non devono più compilare il contratto di soggiorno o "modello Q", precedentemente destinato allo Sportello Unico per l'Immigrazione, adempimento ora assorbito dalla comunicazione di assunzione trasmessa all'Inps. Tale comunicazione, debitamente compilata, deve essere esibita a richiesta agli organi di vigilanza e controllo e presentata in Questura in luogo del contratto di soggiorno in occasione del rinnovo del permesso di soggiorno.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Studio su trust e interpretazione delle Entrate

"La disciplina del trust ai fini delle imposte dirette alla luce della nuova chiave interpretativa dell'Amministrazione finanziaria". Questo il titolo di uno studio del dott. Andrea De Nigris e del dott. Federico Di Cesare pubblicato sul numero 23/2011 del *Bollettino tributario*.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Conciliazione Eni, ritirata l'adesione

Assoutenti ha ritirato – unitamente alle altre associazioni consumatori firmatarie – la propria adesione al protocollo di conciliazione extragiudiziale paritetico con l'Eni.

Si tratta di una decisione maturata in seguito alla valutazione negativa sui risultati raggiunti dopo circa due anni: solo il 20% delle conciliazioni si è concluso positivamente per i consumatori. Decisione che si inserisce in un contesto estremamente grave, in cui il mercato di settore è caratterizzato dalla forte crescita di fenomeni distorsivi quali doppie fatture, attivazioni non richieste, pratiche commerciali scorrette.

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie: proroga di sei mesi

Come anticipato su questo notiziario (cfr. Cn genn. '12), l'iniziativa nota come Piano famiglie, concordata tra l'Abi e alcune Associazioni di consumatori, fra cui Assoutenti, convenzionata Confedilizia, è stata da ultimo prorogata di altri sei mesi.

Continua di conseguenza l'opera informativa dello Sportello telefonico Confcasalinghe (cfr. Cn febb. '10).

Dati Inail sull'assicurazione obbligatoria

L'Inail ha reso noti alcuni dati relativi all'assicurazione obbligatoria per le casalinghe, il cui premio annuale per l'anno 2012 doveva essere pagato entro il 31.1.12 (cfr. Cn dic. '11).

Le statistiche sugli infortuni divulgate disegnano un quadro preciso, in cui l'età costituisce un fattore di primaria importanza: ben oltre la metà degli infortuni occorrono a casalinghe o casalinghi di età tra i 56 ed i 65 anni, mentre si infortunano poco le persone di età inferiore ai 40 anni. Le cause prevalenti, precisa l'Inail, sono scivolamenti e cadute da scale, sedie o sgabelli, seguiti a grandissima distanza da ustioni, tagli e altri incidenti. Sono molto frequenti le fratture (che interessano prevalentemente gli arti superiori e inferiori), meno i traumi, le ustioni e le ferite.

Tra gli infortuni domestici – rileva l'Istituto – prevalgono ampiamente quelli che danno luogo a percentuali d'invalidità inferiori al 40%, rispetto a quelli che determinano invalidità più gravi. Gli infortuni che determinano invalidità superiori al 70% rappresentano un'esigua minoranza. In caso di infortunio, ricorda l'Inail, l'assicurato ha diritto a una rendita mensile se l'invalidità permanente che ne deriva è pari o superiore al 27% (oppure – ma solo dal 17.5.06 – in caso di morte dell'assicurato, gli eredi dello stesso hanno diritto ad una rendita).

Tra i dati diffusi dall'Istituto ve ne è uno molto interessante (che fa capire da solo il perché la Confcasalinghe sostenga da sempre la necessità di una modifica migliorativa della legge istitutiva dell'assicurazione obbligatoria): per quanto riguarda le rendite per infortuni non mortali, tra il marzo 2001 e il giugno 2011 ne sono state costituite 802 rispetto alle 14.990 richieste. Per finire, l'Inail ricorda che gli iscritti all'assicurazione al 31.12.11 erano 1.732.270, di cui 19.284 maschi.

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Guida 55% aggiornata

Dal sito Internet confederale è scaricabile la Guida dell'Agenzia delle entrate alle agevolazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica, aggiornata con le novità apportate dalla manovra di dicembre, che ne ha prorogato l'applicazione a tutto il 2012 (cfr. Cn genn. '12).

Si ricorda che – come segnalato sempre su *Confedilizia notizie* di gennaio – la manovra economica ha inoltre reso strutturale la normativa in tema di detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, riguardanti fra l'altro le parti comuni degli edifici condominiali.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Deludente il primo anno di vita del registro "antimarketing"

Il 31.1.'12 ha compiuto un anno di vita il "registro pubblico delle opposizioni" e cioè quel registro nel quale il cittadino, la persona giuridica, l'ente o l'associazione, il cui numero telefonico è presente negli elenchi telefonici pubblici, può iscriversi per non ricevere più telefonate commerciali o di ricerche di mercato. Ma l'inizio è più che deludente in quanto l'iscrizione non ferma le telefonate di "telemarketing" che continuano ad arrivare anche a coloro che si sono iscritti al registro anzidetto (come lamentato da alcuni associati della Domusconsumatori).

Forse è proprio per questo insuccesso che sono relativamente pochi gli iscritti al registro: secondo, infatti, gli ultimi dati ufficiali "nella terza settimana di gennaio 2012, il registro pubblico delle opposizioni ha raggiunto le 890.000 iscrizioni da parte degli abbonati" ovvero – secondo un calcolo di Domusconsumatori – circa il 6% degli aventi diritto. Domusconsumatori con un apposito comunicato diramato agli organi di stampa ha esortato tutti quelli che – nonostante l'iscrizione al registro anzidetto – continuano a ricevere (nelle ore serali e dei pasti, per di più) le fastidiose telefonate promozionali, a segnalare la questione al Garante per la protezione dei dati personali, avvalendosi dell'apposito modulo scaricabile all'indirizzo Internet www.registrodelleopposizioni.it.

Alla luce di questo primo anno di funzionamento del registro, sarebbe opportuno probabilmente rivedere la normativa sulla base del civile principio che il numero di telefono presente negli elenchi pubblici non può essere utilizzato per finalità di "telemarketing", salvo l'esplicito consenso del titolare dell'utenza (rovesciando cioè la regola attuale).

Tassa sulle concessioni governative per l'utilizzo dei telefonini

La tassa sulle concessioni governative sui contratti di abbonamento per l'utilizzo della telefonia mobile è dovuta da tutti gli utenti (fatti salvi i soggetti esenti espressamente individuati dalla legge), comprese le amministrazioni pubbliche non statali.

Lo chiarisce la risoluzione n. 9/E del 18.1.'12 con cui l'Agenzia delle entrate ha ribadito la vigenza del presupposto normativo per il pagamento del tributo, che non è stato intaccato dall'entrata in vigore del "Codice delle comunicazioni" (d.lgs n. 259/'05).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Entro maggio arriva il patentino per gli agenti

Con l'entrata in vigore del decreto attuativo del d.lgs. n. 59/'10 si conclude il percorso, cominciato con il recepimento in Italia della direttiva servizi, della liberalizzazione della professione dell'agente immobiliare, che prevede la soppressione del Ruolo a partire dal 2013, oltre a stabilire che, per chi svolge l'attività di mediatore, sarà istituita una sezione speciale all'interno del Rea. Le Camere di Commercio avranno l'obbligo di fornire agli agenti un tesserino di riconoscimento a tutela della professionalità e a garanzia dei consumatori.

"Il nuovo decreto è una vittoria della Federazione, che ha lavorato bene al tavolo di concertazione insieme ai tecnici del Ministero dello sviluppo economico e a tutte le categorie interessate – ha dichiarato il Presidente della Fiaip Paolo Righi – e che oggi, pur recependo il percorso delle liberalizzazioni dei servizi per gli agenti immobiliari, mantiene saldi i principi ed i requisiti fondamentali per l'accesso alla professione contenuti nella legge n. 39/89. Con il nuovo regolamento si rafforza, inoltre, la lotta all'abusivismo e la trasparenza nei confronti dei consumatori".



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convenzioni Fimpe

Si segnala che anche per l'anno 2012 sono attive le convenzioni:

- "Protezione Casa & Famiglia": protezione completa per la casa e la famiglia, che consente all'assicurato di scegliere il livello di protezione gradito, grazie a 6 diversi moduli di copertura liberamente combinabili.
- "Protezione Infortunio": tutela completa e flessibile contro gli infortuni, valida 24 ore al giorno, in ogni situazione della vita quotidiana (attività professionale; occupazioni familiari o domestiche, momenti di svago o di tempo libero, vacanze o svolgimento di qualsiasi altra attività; circolazione stradale, su tutti i mezzi di trasporto, come auto, treni, tram, bus e quant'altro).
- "Protezione Salute": garantisce un'ottima soluzione alle esigenze di protezione e sicurezza legate alla salute della persona e della famiglia, con una filosofia assicurativa che privilegia la prevenzione prima della cura. Ed infatti, grazie alla valorizzazione degli stili di vita positivi, se non si è fumatori si può ottenere fin da subito una riduzione sul costo di adesione alla copertura.

Maggiori informazioni al riguardo possono essere reperite sul sito del fondo all'indirizzo www.fimpe.it.



UIPI

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

Speciale riconoscimento a Luis Terradas

La Cambra de la propietat urbana de Barcelona ha conferito uno speciale riconoscimento a Luis Terradas, in occasione del suo 44° anno di attività presso la Cambra stessa. Terradas, che ha ricoperto varie funzioni nella Giunta esecutiva dell'organizzazione catalana, tra le quali quella di sindaco, tesoriere e, per 23 anni, di Presidente, ora riveste la carica di Presidente onorario.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA SANPAOLO

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

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Minimi retributivi e valori convenzionali di vitto e alloggio aggiornati per l'anno 2012

La Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo ha fissato – come previsto dall'art. 36 del Contratto collettivo – i minimi retributivi per il settore domestico per l'anno 2012, come da tabella sottostante.

I nuovi valori, che hanno decorrenza dall'1.1.'12, vengono determinati nella misura dell'80% dell'indice Istat sulla variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai, rilevata al 30 novembre di ogni anno.

TABELLA MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE DECORRENZA 1° GENNAIO 2012 (art. 36 del Ccnl del 16.2.2007)										
LIVELLI	TABELLA A		TABELLA B		TABELLA C		TABELLA D		TABELLA E	
	LAVORATORI CONVIVENTI		LAVORATORI DI CUI ALL'ART. 152° C.		LAVORATORI NON CONVIVENTI		ASSISTENZA NOTTURNA		PRESENZA NOTTURNA	
	valori mensili	Indennità	valori mensili	valori orari	valori mensili	valori mensili	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO
LIV. UNICO					autosufficienti	non autosufficienti				
A	595,36			4,33						
AS	703,61			5,10						
B	757,73		541,24	5,42						
BS	811,85		568,30	5,74	933,63					
C	865,99		627,83	6,06						
CS	920,11			6,37	1.058,12					
D	1.082,48	+ indennità 160,07		7,36						
DS	1.136,60	+ indennità 160,07		7,68	1.307,10					

Aggiornati gli importi dei contributi Inps

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2012 da corrispondere all'Istituto per i collaboratori domestici (colf, badanti, baby sitter ecc.).

Si segnala che i nuovi importi – riportati nella tabella sottostante – sono in vigore dall'1.1.'12 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza 10.4.'12) avvalendosi dei valori aggiornati.

Tabella contributi lavoratori domestici: anno 2012

Retribuzione oraria Effettiva e Contributi di assistenza contrattuale	Contributo orario con CUAF (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	Contributo orario senza CUAF * (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
Rapporti di lavoro di durata fino a 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da € 0 a € 7,54	1,40 (0,34)	1,41 (0,34)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 7,54 fino a € 9,19	1,58 (0,38)	1,59 (0,38)
- Retribuzione oraria effettiva oltre € 9,19	1,93 (0,46)	1,94 (0,46)
Rapporto di lavoro di durata superiore a 24 ore settimanali**:	1,02 (0,24)	1,02 (0,24)
Per tutti i rapporti di lavoro indipendentemente dalla loro durata:		
- Contributo di assistenza contrattuale (cod. F2)***	0,03 (0,01)	0,03 (0,01)

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

** Gli importi contributivi della quarta fascia:

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

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

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

Ricordiamo le modalità di pagamento ora previste per adempiere

al versamento contributivo nei termini di legge:

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



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Dismissione terreni demaniali

L'ultimo numero della *Nuova Proprietà Fondiaria* pubblica – con un articolo del Presidente confederale – un'ampia illustrazione (firmata dal Presidente della Federazione Ugo Dozzio Cagnoni) delle norme della recente legge di Stabilità (n. 183/11) relative alla dismissione di terreni agricoli demaniali e alla semplificazione per le società di capitali.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo Direttore per gli archivi

La Direzione generale per gli archivi, presso il Ministero per i beni e le attività culturali, ha un nuovo Direttore generale: la dottoressa Rossana Rummo.

Alla dottoressa Rummo – che prende il posto dello stimato dott. Luciano Scala – vanno gli auguri dell'Asages, con l'auspicio che anche sotto la sua guida possa continuare la fattiva collaborazione tra la Direzione e l'Asages che fino ad oggi ha dato preziosi frutti, quali la recente Convenzione per il comodato di archivi privati in Archivi di Stato (cfr. Cn dic. '11).

BELL'EUROPA

"I furbetti di Bruxelles"

"Euroburocrati vampiri: se ne fregano della crisi e pretendono l'aumento".

(il Giornale 18.1.'12)

I costi degli euroburocrati/1

"Gli stipendi degli euroburocrati partono dai 2.500 euro per un neo assunto, per arrivare ai 16mila euro di un funzionario".

(il Giornale 18.1.'12)

I costi degli euroburocrati/2

L'Europa trattiene dai salari solo una minima parte. Chi guadagna 10mila euro versa di imposte poco più di 1.200 euro".

(il Giornale 18.1.'12)

Unico 2012, arriva la cedolare

Nelle bozze del Modello Unico persone fisiche del 2012, pubblicate dall'Agenzia delle entrate sul proprio sito Internet, ha fatto ingresso la cedolare secca sugli affitti, introdotta a decorrere dal 2011.

In particolare, il modello prevede le modalità per l'applicazione della cedolare direttamente attraverso la dichiarazione dei redditi con riferimento ai contratti in corso nel 2011, scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7.4.'11 nonché per i contratti in corso sempre al 7.4.'11, per i quali era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era già stato effettuato il pagamento.

I contenuti esatti del Modello Unico 2012 saranno illustrati quando lo stesso sarà approvato in via definitiva.

LESSICO

Treni tributari

È l'espressione coniata dal Presidente confederale per alludere a quelle leggi che utilizzano i politici per attaccarvi nuovi tributi, a formare – appunto – un “treno tributario”.

È il caso della tariffa rifiuti: la cui legge è servita, in un primo tempo, per attaccarvi il “vagone” del Tributo ambientale della Provincia (una percentuale della stessa, infatti) e, con la manovra Monti, per attaccarvi un altro “vagone”, quello del Tributo servizi indivisibili (una maggiorazione, sempre della Tassa rifiuti). In sostanza, un espediente politico per “aggirare” i contribuenti: che credono di pagare un tributo, e ne pagano in realtà tre (di cui si accorgerebbero se ricevessero tre – e non, una sola – cartelle di pagamento).

Un decennio proficuo

La differenza fra gli entusiasmi, gli ardimenti magnifici e le effimere conquiste del 1848, dall'una parte, e il rapido, sicuro, ordinato incalzare degli avvenimenti verso uno scopo previsto e preordinato nel 1859-60 è tutta nel lavoro compiuto in quel decennio intermedio da Cavour.

Romolo Murri

Immobili vuoti, Imu ma niente Irpef

Sugli immobili vuoti si paga l'Imu ma non l'Irpef. Lo prevede l'art. 8, d.lgs. n. 23/11, il quale precisa che “l'imposta municipale propria sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati”, e l'Ici.

L'Irpef si paga, dunque, solo nel caso in cui l'immobile venga locato. E ciò vale tanto per l'Imu che andrà a regime a partire dal 2015, quanto per l'Imu sperimentale, introdotta com'è noto dall'art. 13, d.l. n. 201/11 (così come convertito in legge: cfr. Cn gen.'11). Tale ultima disposizione, infatti, nell'istituire anticipatamente l'Imu, stabilisce espressamente l'applicabilità del predetto art. 8, salvo eventuali incompatibilità con le previsioni introdotte dallo stesso art. 13. Incompatibilità che nella specie non sussistono.

CATASTO, CONTRO UNA PATRIMONIALE PERMANENTE DELLE FAMIGLIE

Per eliminare le sperequazioni catastali, basta 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. La linea dell'attuale Governo di arrivare all'impianto di un Catasto prevalentemente patrimoniale, non è nuova. Ad un Catasto patrimoniale pensò l'ex ministro Visco e, 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 principi ispiratori dell'attuale legge catastale, che prevede un Catasto di redditi. 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, così, è che si pongano surrettiziamente le basi per una patrimoniale, per così dire, delle famiglie, col rischio – già denunciato dalla nostra Corte costituzionale e reso praticamente certo dall'ipotizzato uso di algoritmi invece che di rilevazioni sul territorio, come sempre avvenuto – che si avalli l'incivile principio che un immobile venga colpito oltre il reddito che produce e quindi a prescindere dalla capacità contributiva del suo proprietario, come la Corte costituzionale tedesca – ad evitare l'espropriazione progressiva del bene – ha invece impedito che avvenga in Germania.

Scompare la rotatoria e spuntano i semafori

C'era da immaginarselo, i politici (italiani) hanno l'esigenza – chissà perché! – di non stare mai fermi... Dopo l'abbuffata dei semafori è stata la volta dell'abbuffata... delle rotatorie. Ma ora – secondo quel che succede a Roma (*Tempo* 5.1.'12) – è forse già finita anche l'abbuffata delle rotatorie. Si sostituiscono con i semafori. Proprio come volevasi dimostrare.

Evviva l'equità

Lo sapevate che....

- i fondi immobiliari non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'Irap
- il reddito di impresa derivante dall'attività di locazione delle Siiq-Società di investimento immobiliare quotate è esente dall'Ires e dall'Irap

Evviva l'equità.

Il Catasto deve essere statale e reddituale

“Il Catasto non deve essere patrimoniale, ma reddituale, non deve basarsi solo sui metri quadri, ma anche sui vani, deve basarsi anche su altri parametri e deve essere tenuto dallo Stato, con tecniche informatiche, e metodologie di individuazione e rilevazione dei parametri ed estimo identiche su tutto il territorio nazionale, perché deve avere criteri uniformi, onde evitare distorsioni nell'economia immobiliare fra le varie località, derivanti da diverse tecniche informatiche e di accertamento”.

Così il prof. Francesco Forte, Emerito di Scienza delle finanze all'Università di Roma La Sapienza, in sede di audizione dinanzi alla Commissione Finanze del Senato nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla riforma fiscale.

Poste italiane: le tariffe salgono, ma aumentano i disservizi

Da mesi in diverse parti d'Italia vengono segnalati disservizi nella consegna della corrispondenza da parte di Poste italiane. Notizie di stampa (*Corriere del Mezzogiorno* del 10.1.'12) riportano che 12 tonnellate di posta e 15 mila raccomandate giacciono presso i centri di recapito di Palermo. Al *Giornale di Ragusa* risulta che notevoli sono i ritardi nel recapito della posta in alcuni comuni montani, con conseguenti profondi disagi ai cittadini. Su altri quotidiani vengono segnalati disservizi recati alla popolazione di Gaeta sempre a seguito del mancato recapito della posta, così come, riferisce il quotidiano *Il Centro* del 22.1.'12, nei comuni della Val Pescara.

La questione è stata posta all'attenzione del Ministro dello sviluppo economico, con un atto di sindacato ispettivo redatto da alcuni deputati del Gruppo parlamentare dell'Udc, primo firmatario Lusetti, ove inoltre si fa notare che con il decreto Salva Italia (d.l. 6.12.'11, n. 201) è stata soppressa l'Agenzia nazionale di regolamentazione del servizio postale e le competenze in materia sono passate all'Autortà per le garanzie nelle comunicazioni.

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE DI QUESTO NOTIZIARIO SONO AUMENTATI DEL 370%

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a confedilizianotizie@confedilizia.it

Fiscaltà sulle case, tassazione patrimoniale senza paragoni

Sugli immobili urbani gravano tributi di vario tipo: patrimoniale (sui quali è necessario soffermarsi più avanti in modo particolare), reddituale (l'Irpef e relative addizionali comunali e regionali, nonché l'Ires); sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, imposta sulle successioni e sulle donazioni).

Ma il settore è colpito, direttamente o indirettamente, da un'altra serie di forme di imposizione: dall'Irap (in relazione ai fabbricati non strumentali) alla tassa o tariffa sui rifiuti, con maggiorazione per i servizi comunali indivisibili, dall'imposta sostitutiva sui mutui al tributo provinciale per l'ambiente. Fino ad arrivare ai contributi ai Consorzi di bonifica, di cui la giurisprudenza ha da tempo riconosciuto la natura tributaria.

Sui tributi di tipo patrimoniale, come detto, è importante puntare l'attenzione in modo specifico. Ed è bene dire con chiarezza che in un ordinamento fiscale caratterizzato dal principio della tassazione su base reddituale, gli immobili urbani sono gli unici beni tassati su base patrimoniale, attraverso una serie di tributi: l'Imu e la stessa Irpef sulle "secondarie case", e comunque su tutti gli immobili tenuti a disposizione, con le relative addizionali comunali e regionali, essendo in questi casi tassato un reddito meramente figurativo; l'imposta di scopo comunale, un'addizionale alla vecchia Ici, di molto appesantita con il decreto sul federalismo fiscale, attraverso la quale i Sindaci possono mettere in cantiere delle opere pubbliche e farsele finanziare al 100% da una sola categoria di contribuenti, quella dei proprietari di casa (in molti casi non votanti in quanto non residenti); l'imposta di scopo provinciale, un'ulteriore addizionale alla vecchia Ici introdotta con il federalismo fiscale, modellata sull'impianto dell'imposta di scopo comunale ma resa maggiormente pericolosa dal fatto che potrà essere istituita anche per "particolari scopi istituzionali"...; il Tributo rifiuti e servizi: un tributo che, alla parte sostitutiva della tassa/tariffa rifiuti, affianca – come già detto – una maggiorazione (del tutto inedita, finora) collegata a servizi indivisibili (dalla viabilità all'illuminazione delle strade, fino alla polizia urbana, per capirci), e quindi irragionevole in sé, ma per di più avente come (assurda) base imponibile il valore catastale degli immobili.

Il quadro sopra descritto dimostra come la fiscalità immo-

biliare necessiti in Italia – specie dopo la manovra Monti – di un'azione di equità (anche con riguardo a forme particolari di proprietà). L'equità fiscale non ammette infatti discriminazioni fra soggetti incisi (specie sulla base delle forme di proprietà, persone fisiche o società) così come non ammette (ed è il civile principio stabilito dalla Corte costituzionale tedesca) che il prelievo fiscale sia – come avverrebbe in Italia, per un gran numero di concrete fattispecie – superiore alla capacità di red-

dito dei beni colpiti. Il confronto, poi, con gli altri Paesi sul livello della fiscalità immobiliare, sia urbana che rustica, non è proponibile se rapportata al PIL (che include anche il sommerso) e, comunque, non può prescindere dalla considerazione che l'immobiliare urbano patisce in Italia una tassazione patrimoniale che non ha paragoni, mentre altrove è caratterizzata dall'essere ancorata al reddito.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Tutto sul contratto preliminare

Il contratto preliminare di diritti reali immobiliari di Dimitri De Rada, edito da Giappichelli (pagg. XII + 484), inserito nella collana "Giurisprudenza/Oggi" diretta da Paolo Cendon, rappresenta un valido strumento per conoscere questo particolare istituto, con analisi dei vari problemi che lo caratterizzano. Il tutto, con ampi e sistematici riferimenti alla legislazione e alla giurisprudenza di volta in volta applicabile al singolo caso considerato.

GIURISPRUDENZA CASA

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.

Impugnazione con citazione

Le Sezioni Unite (sent. n. 8491/11) hanno composto un contrasto nascente dalla normativa codicistica che, per impugnare le delibere assembleari, indica il mezzo del "ricorso". "Le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 cod. proc. civ., vanno proposte - ha ora detto la Cassazione, nella sua massima espressione - con citazione, non disciplinando l'art. 1137 cod. civ. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato".

Ici e notifica delle rendite catastali

La Cassazione ha, in una recente sentenza (n. 3160/11, inedita), fatto chiarezza su un dibattuto problema. "In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'art. 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel prevedere che, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, va interpretato - ha detto la Suprema Corte - nel senso dell'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita prima della sua notifica al fine di individuare la base imponibile dell'ICI, ma non esclude affatto l'utilizzabilità della rendita medesima, una volta notificata, a fini impositivi anche per annualità d'imposta "sospese", ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso".

Imposta di registro e accertamento di valore

"In tema di imposta di registro l'art. 52, comma 4, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 ha l'effetto - ha detto la Cassazione (sent. n. 2706/11, inedita) - di precludere all'Ufficio finanziario il potere di accertare un valore venale superiore se il valore dell'immobile - iscritto in catasto con attribuzione di rendita - sia stato dichiarato in misura non inferiore all'importo ottenuto moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento e il risultato di tale operazione per il parametro normativo, ma non attribuisce al contribuente il diritto di ottenere in ogni caso la determinazione della base imponibile tramite il meccanismo di calcolo sopra indicato". Ne consegue - ha concluso la Suprema Corte - che se il contribuente indica un valore superiore non può poi pretendere che l'imposta venga commisurata al valore individuabile attraverso il procedimento summenzionato.

Recesso del conduttore e prelazione

La Cassazione si è pronunciata (sent. n. 9415/11) su un caso particolare, di vivo interesse. "Il recesso del conduttore - ha detto la Suprema Corte - produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile (eventualmente anche anteriore), con la conseguenza che, mantenendo le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione se, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore ometta la prevista formalità vincolante della «denuntiatio»".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Cavour attinse dall'Inghilterra

Dall'Inghilterra, dove le libertà costituzionali erano già una tradizione, Cavour trae norma ed esempi per il suo ideale di uomo di Stato; l'audacia di ogni riforma opportuna associata al disprezzo della impraticità rivoluzionaria, la tenacia dell'ordine sentito come una garanzia di libertà, una aristocrazia fatta pietra angolare dell'edificio europeo.

Romolo Murri

Consumo del suolo, Italia ai massimi

La quota di territorio con "copertura artificiale" in Italia è stimata pari al 7,3% del totale, contro il 4,3% della media Ue (tutti i membri dell'Unione europea tranne Bulgaria, Romania, Malta e Cipro). L'Italia si colloca così al quarto posto di questa classifica dopo i Paesi Bassi (13,2%), il Belgio (9,8%), il Lussemburgo (7,4%), e immediatamente sopra Germania e Regno Unito (6,8% e 6,7%, rispettivamente).

Parassiti e sprechi

Dobbiamo scollarci di dosso alcune esagerazioni del pensiero oggi dominante, complici anche alcuni *spot televisivi* non proprio azzeccatissimi, secondo cui l'evasore fiscale è il primo parassita della società. L'evasore fiscale è senza dubbio un soggetto che va perseguito, ma, assai più parassita di chi omette di versare le imposte sulla ricchezza che si prende quanto meno la briga di creare, è chi sperpera le risorse pubbliche raccolte grazie alla contribuzione sulla ricchezza creata da altri. Sembrano sottigliezze, ma sono invece presupposti cognitivi fondamentali per poter impostare una lotta all'evasione che sia efficiente anziché ideologica, ma soprattutto inserita in un più ampio contesto di afflato legalitario che le consenta di essere emotivamente partecipata da tutti i cittadini e non soltanto da una parte di essi.

Enrico Zanetti
Direttore di Eutekne.Info
Ufficio-Studi Ordine
dei Commercialisti
da: *IL TEMPO*, 7.1.'12

Come razionalizzare la rivoluzione

Cavour aveva dato alla rivoluzione italiana una idea centrale, un programma preciso e possibile; e intorno ad esso si erano spontaneamente raccolti gli uomini capaci di compierlo; aveva posto un re a garanzia di quel programma per gli italiani, dei limiti dentro i quali sarebbe stato contenuto per l'Europa; misurato il successo alle opportunità ed al successo le forze.

Romolo Murri

ATTENZIONE

Locazioni ad uso diverso, le durate contrattuali

6 anni più 6	• Attività industriali • Attività commerciali • Attività artigianali • Attività di interesse turistico ("quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili") • Attività di lavoro autonomo
9 anni più 9	• Attività alberghiere • Attività teatrali • Attività concernenti "case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili".

CONSULENZE E INCARICHI PRIVATI IL DOPPIO LAVORO DEGLI STATALI Il rapporto della Guardia di Finanza: già scoperti 3.300 casi

Il *Corriere della Sera* del 27.12.'11 ha pubblicato un ampio articolo sul doppio lavoro svolto dai dipendenti pubblici senza la necessaria autorizzazione. Nel pezzo si evidenzia che negli ultimi tre anni sono stati "circa 3.300 gli impiegati e i funzionari, anche di livello alto, scoperti dalla Guardia di Finanza e dagli ispettori della Funzione pubblica a svolgere attività esterne", di nascosto. La legge infatti – precisa l'articolo – consente ai dipendenti pubblici di eseguire attività professionali al di fuori dell'orario di lavoro solo alla condizione che lo svolgimento di tali attività venga preventivamente portato a conoscenza dell'Amministrazione di competenza ai fini di valutare la sussistenza di situazioni di incompatibilità o di conflitto di interesse; il che – prosegue l'articolo – "ha evidentemente impedito a queste migliaia di persone di chiedere l'autorizzazione". A conferma di ciò, si fa l'esempio, fra gli altri, di un geometra in servizio presso un'Amministrazione provinciale che ha percepito – all'insaputa dell'Ente locale – 885mila euro per consulenze su materie che nella maggior parte dei casi riguardavano pratiche del suo ufficio. Ancora, viene richiamata la "vicenda paradossale" di un dipendente, "risultato titolare contemporaneamente di più rapporti di pubblico impiego", che, in un arco temporale di qualche anno, ha svolto "62 incarichi e consulenze professionali".

Una patrimoniale per gli immobili svenduti

"Chi ha avuto grandi vantaggi patrimoniali nell'acquisto di immobili a prezzo di favore da enti pubblici (e si tratta spesso di politici, dirigenti pubblici, manager e *grand commis* dello Stato) dovrebbe essere chiamato a restituire una parte di questo vantaggio all'erario. Perché il governo non prevede una patrimoniale su casi come quelli del Ministro Patroni Griffi, che suscitano imbarazzo nell'esecutivo e indignazione nell'opinione pubblica? Si potrebbe fare una norma che, escludendo le case davvero popolari e di modesto valore, acquistate da famiglie con redditi modesti, preveda una imposta patrimoniale immobiliare aggiuntiva rispetto all'Imu per tutti gli immobili "ex pubblici" che hanno un valore di mercato effettivo almeno pari al doppio del prezzo di acquisto. Non sarebbe difficile congegnarla, e sarebbe opportuna approvarla".

Così il vicecoordinatore nazionale di Futuro e Libertà, Fabio Granata (lancio Ansa del 14.1.'12, ore 13.53).

Anche per le retribuzioni vale il limite al contante

Torniamo a parlare della normativa antiriciclaggio per evidenziare un effetto generato dall'ultimo abbassamento del limite all'utilizzo del contante, dovuto alla manovra Monti (cfr. *Cn* genn. '12).

Il limite all'utilizzo del contante portato a 999,99 euro influisce, infatti, sul pagamento delle retribuzioni della generalità dei lavoratori, fra i quali i dipendenti dei proprietari di fabbricati e i collaboratori domestici. Ciò vuol dire che, se fino ad oggi si era stati soliti pagare e ricevere le retribuzioni in contanti, adesso, se si supera la soglia dei 999,99 euro, non lo si può più fare pena l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa tra l'1% e il 40% dell'importo indebitamente trasferito, con un minimo di 3.000 euro da irrogarsi – come precisato di recente dal Ministero dell'economia e delle finanze – ai due soggetti che hanno compiuto l'operazione (il trasferimento) e cioè il datore erogante ed il lavoratore ricevente. Per aggirare il limite di legge non possono essere effettuati pagamenti frazionati: la sanzione scatterà ugualmente se l'importo viene superato con più pagamenti in contanti singolarmente superiori al limite, ma riferibili alla stessa operazione economica.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2012

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 congruaggio 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

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.

IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda *Cn* genn. '12.

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

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

SEGNALAZIONI

Jacques Garello, *Liberio mercato: chi l'ha visto?*, Cidas ed., pp. 28

Difesa aperta dei valori e dei benefici di un mercato aperto, assegnando allo Stato il compito di garantire proprietà, libertà e sicurezza.

Jean-Claude Maire Viguer, *L'altra Roma*, Einaudi ed., pp. XXII + 488

Una Roma poco conosciuta, quella dell'età dei Comuni, fra il XII e il XIV secolo, esaminata dentro e fuori le mura: sono dipinti il popolo, la nobiltà, i baroni, il Comune, e infine pure il permanente fascino di Roma antica.

Raffaele Delfino, *La destra in Abruzzo*, a cura di Antonino Orlando, pref. di Giuseppe Parlato, Textus ed., pp. 160, 24 tavv. f.t.

La storia della destra politica in Abruzzo nel dopoguerra, attraverso la testimonianza di un esponente di primo piano, parlamentare per vent'anni.

1970-2010 40 anni di attività, Cidas ed., pp. 32

Anno per anno, dibattiti, convegni, conferenze e altre attività promosse dal Cidas-Centro italiano documentazione azione studi.

Caterina Genna, *La fondazione dell'attualismo tra idealismo e misticismo*, con un saggio di Giovanni Gentile, Le Lettere ed., pp. 92

La nascita dell'idealismo attuale, analizzata attraverso i saggi che Gentile stese a partire dal 1907, ponendo i fondamenti (ma si può dire l'intero edificio) della sua rigorosa e monistica costruzione teoretica.

Giorgio Galli, Daniele Vittorio Comero, *Stella e corona*, Solfanelli ed., pp. 264

Storia di sogni, utopie e veri o supposti brogli elettorali dal referendum istituzionale ai di nostri, con annotazioni a fatti che hanno sollevato polemiche, come la presentazione delle liste elettorali regionali di Piemonte e Lombardia.

Gli adempimenti di sicurezza in ambito condominiale, Epc libri ed., pp. 336, 1 Cd rom

Procedure, strumenti di gestione, modulistica, agevolazioni fiscali ed esempi pratici nel testo. Nel Cd rom compaiono adempimenti di sicurezza per i dipendenti, legislazione, formulari, contrattualistica e sanzioni.

Luigi Francesco Des Ambrois de Névache, *Note e ricordi inediti*, intr. di Aldo A. Mola, pref. di Roberto Borgis, Grafiche Flaminia ed., pp. XXXII + 286, 16 tavv. a c. f. t.

Dell'autore, politico di spicco sotto Carlo Alberto e Vittorio Emanuele II (fu anche presidente del Senato), si presentano importanti testi, fra i quali emergono rilevanti testimonianze sul Piemonte risorgimentale.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2012

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.

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

DALLE RIVISTE...

Procedura esecutiva immobiliare, il ruolo del custode Requisiti, pregi e difetti dell'accordo in mediazione Modifica tabelle millesimali, contrattuali e assembleari Il punto normativo sulla cedolare secca Accesso al fondo altrui, presupposti e limiti

Su il *Corriere del Merito* (12/11), Giacomo Travaglini commenta l'importante sentenza delle Sezioni Unite in materia di proprietà e distanze legali. Sul numero successivo (1/12) della stessa rivista, studio di Enrico Zampetti su "Diritti edificatori, permesso di costruire, D.I.A. e S.C.I.A., negli interventi normativi del 2011".

Ai lettori

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

La rivista *Credito popolare* (n. 3/11) pubblica un approfondito articolo di Claudio Miglio sulla procedura esecutiva immobiliare e il ruolo del custode.

Su requisiti, pregi e difetti dell'accordo stipulato a seguito di procedura di mediazione scrive Roberta Tiscini sulla *Rivista dell'esecuzione forzata* (n. 3/11).

Diversi articoli, come al solito, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/12), la rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo sui problemi dell'immobiliare. Carlo Del Torre tratta degli strumenti a disposizione del condominio per determinare la quota a carico del singolo condomino; Graziella Grassi scrive della disciplina delle modifiche delle tabelle millesimali contrattuali e assembleari; Antonio Mazzeo approfondisce l'argomento delle sanzioni previste dal federalismo fiscale municipale in relazione alla mancata registrazione dei contratti di locazione abitativi; del problema della tassazione delle aree fabbricabili in relazione ad uno strumento urbanistico adottato in corso d'anno si occupa Relio Nardi; Antonio Nucera approfondisce l'argomento della mediazione in relazione alle controversie lato sensu locative mentre il Segretario generale della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa fa il punto normativo sulla cedolare secca.

Nuova Rassegna (n. 21/11) e l'Osservatorio immobiliare di Bologna pubblicano articoli del Presidente confederale su argomenti immobiliari di attualità.

Per finire, il *Corriere giuridico*. Che nel suo n. 12/11 pubblica uno studio di Aldo Carrato sull'accesso al fondo altrui (presupposti e limiti di applicabilità).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

2011, FORTE EFFETTO DEPRESSIVO SULLE COMPRASSENTITE E SULLE LOCAZIONI

2012, SOSTANZIALE STASI NELLE COMPRASSENTITE

MERCATO DELLA LOCAZIONE IN CADUTA, CHE POTRÀ PERÒ RIPRENDERSI - IN MANCANZA DI INTERVENTI IMMEDIATI SUL LIVELLO DELLA FISCALITÀ - CON MISURE DI FORTE FLESSIBILITÀ CONTRATTUALE

Presentata la settima edizione del Borsino immobiliare

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare", raccolti in una apposita pubblicazione.

Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 105 capoluoghi di provincia (47 città del Nord, 25 del Centro e 33 del Sud con le isole). La settima edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2011. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati.

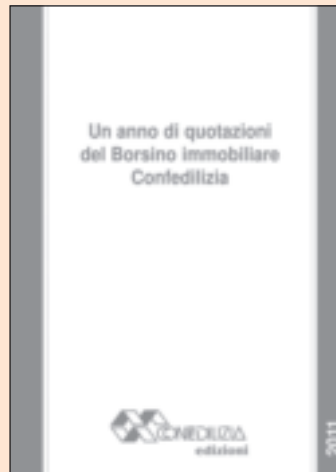
Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Venezia (con una media di 9.500 euro al metro quadro), Roma (8.940 euro mq) e Milano (7.800 euro mq); per le zone semicentrali, Venezia (6.290 euro mq), Milano (5.250 euro mq) e Roma (5.040 euro mq); per le zone periferiche, Roma (4.030 euro mq), Venezia (3.960 euro mq) e Milano (3.450 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi registrati in zone centrali, sono: al Nord, 3.397 euro al metro quadro; al Centro, 3.205 euro mq; al Sud con le isole, 2.351 euro mq. Per i valori minimi medi, in zone periferiche, sono stati rilevati: al Nord, 1.018 euro al mq; al Centro, 1.070 euro mq; al Sud ed isole, 782 euro mq.

Il 2011 è stato un anno caratterizzato, soprattutto nella sua seconda metà, prima dalle voci dell'introduzione di un'imposta patrimoniale e poi dalla manovra di fine anno con l'aggravio dato dall'Imu, circostanze che hanno determinato un effetto depressivo su un mercato sostanzialmente stabile (fatte le dovute distinzioni in relazione a singole zone e con riferimento alle varie tipologie di immobili). L'effetto depressivo si è immediatamente trasmesso anche all'investimento in immobili a scopo di locazione. Attualmente, i contratti di locazione sono in caduta, in mancanza della determinazione da parte dei Comuni dell'aliquota Imu per gli immobili locati: ciò genera una pesante situazione di incertezza, che condiziona il settore e che potrà essere foriera di consistenti effetti sociali.

Per i prossimi mesi la Confedilizia prevede poi una situazione di sostanziale stasi nel mercato della compravendita, che potrà far registrare andamenti di segno positivo solo in limitate aree, caratterizzate da attrattività di tipo particolare (centri storici delle città d'arte e rinomate località di villeggiatura, in particolare). Nel settore, la situazione di crescente disagio sociale, in mancanza di una ripresa dell'economia, peserà soprattutto a riguardo dei mutui.

Il mercato della locazione, dal canto suo, potrà ad avviso della Confedilizia parzialmente riprendersi - in mancanza di immediati interventi sul già varato aggravio tributario erariale e su quello che si va decisamente profilando a livello locale (con la fissazione di aliquote superiori a quella prevista in via generale o, addirittura, al 10,6 per mille) - solo a seguito dell'adozione di urgenti provvedimenti che, introducendo nel settore una forte flessibilità contrattuale, ne determinino uno sblocco, con conseguente crescita degli investimenti nel particolare comparto.



La meritoria opera di Cavour

Divenuto, nel novembre 1852, presidente del consiglio, mentre prosegue vigorosamente il piano di riforme interne che si era tracciato, Cavour si accinge anche all'esecuzione del suo piano diplomatico. Stringe relazioni con i più insigni patrioti delle varie parti d'Italia, ne ospita liberalmente molti a Torino, impiegando i migliori nella amministrazione pubblica e nell'insegnamento, si tiene in rapporti con gli emigrati. Alimenta nelle provincie soggette all'Austria il malcontento, incita e incoraggia i liberali, non perde occasione, senza uscir dai limiti, di «far arrabbiare» l'Austria, e di fronteggiarla apertamente in conflitti e dispetti diplomatici, spia ogni opportunità di sollevare lagnanze e di portarle innanzi al tribunale dell'opinione europea, consiglia ammonisce e sprona i rappresentanti diplomatici del Piemonte perché vigilino e agiscano. Un poco alla volta, al problema dell'unità italiana non si guarda più, in Europa, come a un sogno di agitatori rivoluzionari, ma come a una legittima causa, nella quale tutta la parte sana della nazione è concorde, a un movimento ineluttabile, moderato e diretto da un re saggio e da un suo intelligentissimo ministro, a un focolare di agitazione che, per la tranquillità di Europa, è necessario spegnere, aiutando a che i fatti si compiano.

Romolo Murri

SEGNALAZIONI

Ristrutturazione e trasformazione del costruito, a cura di Ettore Zambelli, Il Sole 24 Ore, pp. 420

Tecnologie per rifunionalizzazione e riorganizzazione architettonica degli spazi, con schede d'intervento dedicate agli elementi bidimensionali e tridimensionali della costruzione.

Roland Huntford, *Race. Alla conquista del Polo Sud*, trad. di Matteo Ubezio, cavallo di ferro ed., pp. 416, con ill. e mappe nel testo

La corsa per arrivare primo al Polo Sud, fra il vincitore Roald Amundsen, norvegese, e lo sconfitto (ci rimise la vita) Robert Scott, inglese, ricostruita attraverso i diari dei due esploratori, arricchiti da puntuali commenti.

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

il commento

E DALLA MANOVRA SPUNTA UN NUOVO TRIBUTO

Carrade Sforza Fogliani*

La manovra del Governo ha ordinato il tributo comunale rifluisce, a decorrere dall'1 gennaio 2013. E fino a qui, si tratta - come detto - solo di un «ciccone». 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 rifluisce, ma la sostanza (trattasi, 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» (co-

me se, per questi, non ci fosse già anche l'Imu). La maggiorazione del tributo rifluisce a questo titolo non sarà lieve (dato che - oltretutto e come visto - si tratta di un'addizione di un'imposta già esistente e non poco grassa) subbene 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 diminuirlo, ovviamente... neanche lo si ipotizza - fino a 0,40 euro, «anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della sua ubicazione» (facoltà, questa, ultima, che - è facile prevedere - farà sbizzarrirgli gli enti locali).

Tanto perché nessuno si faccia una neppure 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 fondiaria. Un'imposizione, questa, che - per i tassatori no-

strani - si appalesa, così, un treno al quale vi è più 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 assai tardiva, questa dei «tributi 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 lci, in un formicaio di tasse sempre più (volontarie) (istituite) e (spontaneamente, per i tassatori) fumose.

*Presidente di Confedilizia

BELL'ITALIA

“Le ambasciatine con 40 milioni di buco”

“Dall'Uzbekistan alla Cina: i costosissimi «punti d'appoggio» delle Regioni. Il Piemonte paga 9 milioni per gli uffici di Bruxelles”.
(Liberò 29.12.'11)

“I viaggi della casta”

“L'Emilia stanza un milione per le gite dei politici”.
(Liberò 3.1.'12)

“Le liquidazioni d'oro degli «onorevolini»

“Si chiama «assegno di reinserimento sociale»: ogni consigliere regionale incassa, in media, circa “100mila euro di buonuscita per ogni mandato”.
(Liberò 24.12.'11)

I costi della politica/1

“I rimborsi facili dei partiti: spendono 10, incassano 100”.
(il Giornale 19.12.'11)

I costi della politica/2

“San Siro, i biglietti gratis ai politici ci costano 20 milioni di euro”.
(Il Giorno 13.1.'12)

I costi della politica/3

“I partiti sono una tassa da tre miliardi”.
(Liberò 13.1.'12)

“Il Cnr degli sprechi”/1

“7 euro su 10 spesi in burocrazia”.
(Corriere della Sera 18.1.'12)

“Il Cnr degli sprechi”/2

“Il totale dei compensi è passato dai 669 mila euro del 2008 agli 860 mila euro del 2010”.
(Corriere della Sera 18.1.'12)

“Le «maxiretribuzioni» dei dipendenti delle Camere”/1

“Un consigliere può andare in pensione con 370mila euro”.
(Corriere della Sera 4.1.'12)

“Le «maxiretribuzioni» dei dipendenti delle Camere”/2

“La retribuzione media dei 1.737 dipendenti della Camera è di 131mila euro, oltre il triplo di Londra”.
(Corriere della Sera 4.1.'12)

“Le «maxiretribuzioni» dei dipendenti delle Camere”/3

“Lo stenografo come Juan Carlos. Busta paga da 290mila euro”.
(Corriere della Sera 4.1.'12)

“Le «maxiretribuzioni» dei dipendenti delle Camere”/4

“A fine carriera stipendi quadruplicati. Ai commissari fino a 160mila euro”.
(Corriere della Sera 4.1.'12)

“Casta da record: è la più cara del mondo”

“Per mantenere i parlamentari di Roma, ogni cittadino spende 27,35 euro. Il doppio di quel che accade in Francia. Anche Stati Uniti, Inghilterra e Germania fanno la figura dei virtuosi rispetto a noi”.
(Liberò 7.1.'12)

Truffe al Servizio sanitario nazionale

“Farmaci per la prostata prescritti a due donne”.
(Il Sole 24Ore 26.1.'12)

Gli sprechi degli enti locali/1

“17.476” euro netti al mese. E' l'importo a cui possono arrivare le buste paga dei presidenti di commissione nella Regione Sicilia. “14.808” euro netti è, invece, la somma che percepisce come minimo, sempre al mese, un deputato regionale siciliano.
(Corriere della Sera 7.1.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

226.272 euro. E' la spesa per “i 12 consigli circoscrizionali di Trento”.
(Corriere della Sera 7.1.'12)

Gli sprechi degli enti locali/3

Il sindaco di Merano viene pagato “proporzionalmente 77 volte più di quello di Roma”.
(Corriere della Sera 7.1.'12)

Gli sprechi della P.A./1

“Nella pubblica amministrazione si annidano sprechi per 150 miliardi tra assenteisti, fannulloni e corruzione”.
(il Giornale 9.1.'12)

Modalità di calcolo dell'indennità di avviamento

Non è raro che tra locatore e conduttore sorga questione sulla modalità di calcolo dell'indennità di avviamento commerciale nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. In particolare, se le mensilità dovute a tale titolo (18 o 21 a seconda del tipo di attività esercitata nell'immobile locato) si calcolino sull'ultimo canone versato dal conduttore stesso oppure su quello che il locatore propone per stipulare un nuovo contratto.

Sul punto, tuttavia, l'art. 54, l. 392/'78 è chiaro: la norma in questione, infatti, prevede espressamente che le mensilità di cui trattasi vadano calcolate in relazione all'«ultimo canone corrisposto». Nessuna rilevanza dunque, ai fini dell'indennità di avviamento, ha l'importo del canone proposto dal locatore per sottoscrivere un nuovo contratto.

Dichiarazione delle retribuzioni Inail, esclusivamente per via telematica

Si segnala che l'Inail – con la circolare n. 1 del 10.1.'12 (diramata, quindi, successivamente alla chiusura in tipografia del numero di gennaio di *Confedilizia notizie*) ha disposto che, a decorrere dal 2012, anche la dichiarazione delle retribuzioni per l'autoliquidazione annuale dei premi (assieme ad altri adempimenti, anch'essi individuati nella circolare citata) deve essere effettuata esclusivamente per via telematica, entro il 16.3.'12 (fermo restando che i premi debbono essere pagati entro il 16.2.'12).

Si prega quindi di prenderne nota e di eliminare dal proprio numero del notiziario la (superata) scadenza riportata al giorno 16.2.'12.

Proprietari di stabili, curiosità

“I proprietari di stabili, che la legge esonera temporaneamente dall'imposta fondiaria, possono fare istanza perché venga a loro spese determinata l'imposta che pagherebbero ove non godessero la esenzione; di tale imposta si tiene loro conto per farli godere immediatamente del diritto elettorale.” (art. 4, r. d. n. 1995 del 1928, testo unico della legge elettorale).

Se oggi ancora vigesse l'elettorato (sia pur parzialmente) per censo, si può stare certi che una disposizione così limpida verrebbe modificata nel senso di obbligare al pagamento per fruire del diritto elettorale.

Ancora sul distacco dal riscaldamento centralizzato

Cassazione 29 settembre 2011 n. 19893,
Pres. Settimj; Rel. Bursese; Pm (diff.) Sgroi

Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1158, comma 4, del Codice Civile e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'articolo 1102 del Codice non dichiarato inderogabile. Ciò non è ravvisabile quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato e alla loro trasformazione in impianti autonomi: in primo luogo, perché l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine del risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo, perché la *ratio* atipica dell'impedimento al distacco non può meritare la tutela dell'ordinamento in quanto espressione di previracazione egoistica anche da parte di una esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale.

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

Cavour e la misurata mondanità

I diari di viaggio e la corrispondenza di Cavour ci descrivono la vita gaia e galante del futuro uomo di Stato. Su di un solido fondo di onestà si profilano le leggerezze del giovanotto ricco e mondanio, che sa lasciarsi andare senza abbandonarsi. Alterna i colloqui politici con le conversazioni galanti, le lezioni della Sorbona con gli allegri ritrovi notturni di facili amici, le profonde letture col giuoco. Ma uno spirito vigile, come la coscienza immanente del suo fato, lo trattiene sempre dal superare il limite, ed egli regge sicuro le redini della sua vita. La mondanità gli gioverà anzi a meglio conoscere gli uomini, il modo di prenderli e piegarli ai propri disegni, le molteplici risorse che i loro difetti offrono a chi li conosce, le piccole cautele giovevoli ai grandi fini. E, in qualche momento decisivo, tutte queste risorse non gli saranno inutili.

Romolo Murri

Chiarezza di obiettivi

Di tutti coloro che parteciparono ai moti del '48 – e vi ebbero uomini di fede più ardente, di più larga visione profetica, di più eroica devozione alla patria – nessuno certo ebbe più di Cavour chiaramente innanzi a sé la visione precisa di quello che bisognava fare per raggiungere l'intento comune; nessuno commisurò con più perfetta proporzione quell'intento alle opportunità dei tempi, l'opera sua a quelle opportunità.

Romolo Murri

"L'idea italiana"

In Cavour l'idea italiana si era venuta facendo il suo uomo. Se lo era fatto con ogni cura; lo aveva preso di sé, conquistato tutto gelosamente, affascinato, fatto pronto a sfidare partiti, diplomazie, re, l'Europa intera ostile, se fosse stato necessario, a preparare l'insurrezione, la guerra coltello, anche di donne e di fanciulli. Gli aveva chiuso nel petto tutta l'anima rivoluzionaria italiana, armandola del più terso e saldo acciaio di una mente fredda, agile, calcolatrice paziente.

Romolo Murri

MANOVRA MONTI: DA CONFEDILIZIA CONSIDERAZIONI INTERPRETATIVE DELLE NOVITA' SULLA CASA

E' applicabile anche all'Imu la norma che prevede la riduzione a metà dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. A non essere più applicabile è solo la disposizione – abrogata dalla manovra Monti – che, ai fini dell'applicazione di tale norma, attribuiva ai Comuni la facoltà di disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato.

E' questa una delle interpretazioni della normativa sulla manovra economica che la Confedilizia fornisce in una circolare diramata alle Associazioni territoriali aderenti e consultabile sul sito Internet www.confedilizia.it.

La Confedilizia – che nel suo commento interpretativo esprime fra l'altro l'avviso che l'impianto normativo previsto per l'Ici trovi applicazione, per le parti non abrogate, anche ai fini dell'Imu – segnala poi che è stata invece soppressa la possibilità per i Comuni di considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste previste, le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Il documento pubblicato sul sito Internet della Confedilizia contiene l'illustrazione – oltre che delle disposizioni relative all'Imu – anche di tutte le altre norme della manovra che interessano i proprietari di casa, fra le quali quelle concernenti il nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi e la relativa maggiorazione, la nuova imposta sugli immobili all'estero, le novità sulle detrazioni del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e del 55% per quelli di risparmio energetico.

Sul sito Internet della Confedilizia sono anche presenti tabelle sinottiche illustrative dell'Imu, del tributo rifiuto e servizi nonché del blocco sfratti disposto per alcune categorie di inquilini.

A Repubblica tv la leader della Cgil sollecita anche modifiche sulle pensioni e considera "archiviata" la questione articolo 18

Ma per la Camusso la fase uno non è chiusa
"Noi aspettiamo ancora la patrimoniale"

da la Repubblica, 23.12.11

MANOVRA, CORREGGERE L'IMU E PORTARE IL VENTO DELLE LIBERALIZZAZIONI ANCHE NEL SETTORE DELLA LOCAZIONE

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. Per gli immobili da locare, poi, 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.

IN GERMANIA

Con affitti liberi, case per tutti
Ma se non paghi, dopo tre mesi sei fuori senza dilazioni

da ItaliaOggi, 24.1.12

La patrimoniale c'è già..., ma c'è ancora chi la chiede!

Il Presidente dell'Eurispes, Fara, ha criticato il Governo Monti per la "riluttanza ad imporre una patrimoniale" (lancio Ansa del 26.1.12, ore 11.05).

Il Presidente confederale ha così replicato: "Per lo meno quanto agli immobili, forse c'è però una svista. L'Imu tassa la prima casa (prima esente), si applica su una base imponibile aumentata del 60% per la gran parte degli immobili (e salvi gli ulteriori aumenti comportati dalle aliquote maggiorate) mentre per gli immobili locati può arrivare ad un aumento del 524% se l'aliquota Ici era del 4 per mille e ad un aumento del 1.596% nei Comuni che applicavano l'aliquota dell'1 per mille, come Torino. E cos'è questa se non una patrimoniale bella e buona sia pure differentemente chiamata? Volerne aggiungere un'altra, quantomeno per il settore immobiliare è davvero un fuor d'opera, perché l'aggravio progressivamente espropriativo è di per sé già evidente, anche se molti italiani non se ne sono ancora accorti perché non hanno ancora fatto i conti".

La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

La riforma del catasto, patrimoniale perenne

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 appoggiavano l'attuale governo si oppose, tant'è che il progetto naufragò. Ora si ripresenta, ancora una volta capovolgendo i principi 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. È ciò che la Corte costituzionale tedesca - ad evitare, altresì, l'espropriazione progressiva dei beni - ha invece impedito che avvenga in Germania.

*Presidente Conedilizia

da il Giornale, 7.1.12

Cavour uomo di sintesi

Cavour fu quegli che, nella prima generazione di italiani del nuovo regno, ebbe più ammiratori e studiosi; a lui era infatti toccato in sorte di costituirsi come sintesi ed unità visibile dei molti materiali preparati da opposte parti e con diverse tendenze, come padrone abilissimo di tutte le opportunità che offrivano le condizioni interne d'Italia e internazionali, come organizzatore magnifico dello sforzo decisivo.

Romolo Murri

Processo tributario, costituzione in giudizio

I
Cassazione, 21 aprile 2011, n. 9173, Pres. Pivetti, Est. Cirillo, P.M. Basile (concl. diff.)

Nel processo tributario, il termine di trenta giorni per la costituzione in giudizio del ricorrente decorre non dalla spedizione del ricorso a mezzo del servizio postale, ma dalla ricezione dello stesso da parte del destinatario.

II
Cassazione, 15 aprile 2011, n. 8664, Pres. Adamo, Est. Valitutti, P.M. Sepe (concl. conf.)

Nel processo tributario, l'omesso deposito, all'atto della costituzione in giudizio del ricorrente, della ricevuta di spedizione del ricorso, determina la sua inammissibilità, rilevabile in ogni stato e grado del processo e non sanabile neppure per effetto della costituzione del resistente.

Nel processo tributario, il termine di trenta giorni per la costituzione in giudizio del ricorrente decorre dalla spedizione del ricorso a mezzo del servizio postale e non dalla ricezione dello stesso da parte del destinatario.



da Casa24 Plus, 26.1.12

IN G.U.

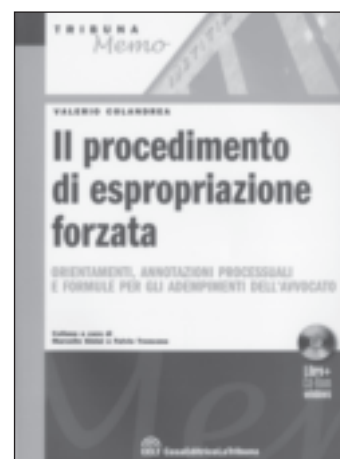
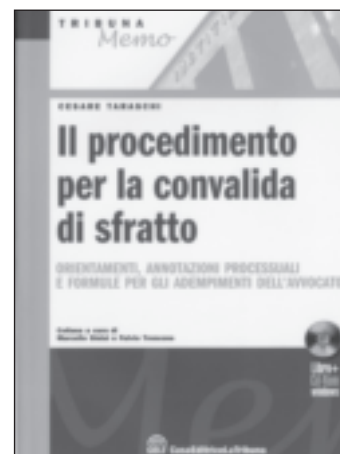
Misure in materia ambientale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 20 del 25.1.12 il decreto-legge n. 2 del 25.1.12, contenente "Misure straordinarie e urgenti in materia ambientale". In tale provvedimento sono state inserite varie disposizioni tra cui quelle in materia di commercializzazione di sacchi per asporto merci nel rispetto.

Formazione datori di lavoro e lavoratori

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 8 dell'11.1.12 due distinti Accordi Stato-Regioni e province autonome di Trento e Bolzano, entrambi del 21.12.11, il primo per la formazione dei lavoratori ai sensi dell'art. 37, c. 2, d.lgs. n. 81/08, e il secondo in merito ai corsi di formazione per lo svolgimento diretto da parte del datore di lavoro dei compiti di prevenzione e protezione dai rischi ai sensi dell'art. 34, cc. 2 e 3, d.lgs. n. 81/08.

SEGNALIAMO



Proprietario di case, ohibò...

Fabrizio Roncone, giornalista insigne del *Corriere della sera*, scorre l'elenco di redditi e patrimoni dell'esecutivo di Palazzo Chigi. E arriva al Sottosegretario all'Infrastrutture Guido Improta. Quando vede che possiede – ohibò – 96 fabbricati e 61 terreni “resta senza fiato” (come lui stesso scrive sul *Corsera* – 13.1.'12). Corre allora ad intervistarlo, ma le cose si smontano subito...

Ecco lo stralcio che interessa dell'intervista.

Il suo patrimonio è enorme.

«No. E le spiego perché. Allora: premesso che tutto è frutto di eredità, e sorvolando sul fatto che i fabbricati sono in realtà 95 e non 96...»

Ecco, sì, sorvoliamo...

«Cominciamo col dire che le abitazioni sono in totale 41. Di cui solo 16 sono appartamenti di mia piena proprietà, tutti derivanti dall'eredità di mio padre, Improta Salvatore, industriale e costruttore».

Continui.

«Poi ci sono altri 23 appartamenti, di cui ho però quota pari all'8,33%, questi derivanti dall'eredità di Improta Pasquale, mio nonno, industriale e avvocato, che ebbe quattro figli: Concetta, Carmela, Maria e Salvatore, che era appunto mio padre...».

Non si fermi.

«Quindi ho una casa a Roma e una all'Argentario, entrambe al 50% con mia moglie. E quindi 22 box e 23 magazzini, quasi tutti con quota proprietaria pari all'8,33%, e infine 4 cortili e 5 lastrici solari».

I lastrici solari sarebbero...

«Mio padre costruì delle palazzine e si tenne le terrazze condominiali, lasciandosi la possibilità, un giorno, di costruire altri piani. Ciò non è avvenuto: e io, per questo, risulterei proprietario di 5 inutili terrazze condominiali».

E i terreni agricoli?

«Sono 59, per l'esattezza, ma tutti agricoli, e rendono poco».

C'è chi sta peggio di lei.

«Non c'è dubbio. Ma non sono ricco. Sa a quanto ammonta la mia denuncia dei redditi? A circa 249 mila euro: 149 mila da stipendio, e i rimanenti 100 mila dalle rendite di appartamenti e terreni».

Così poco?

«Così poco. I 16 appartamenti sono a Napoli, in zona Capodichino. Li ho affittati tutti regolarmente, ma a una cifra di mercato... quindi ciascuno mi rende circa 600 euro al mese. Al netto, pagate le tasse, quanto mi resta?»

Seimila euro al mese?

«Più o meno».

Come sono accatastati?

«Abitazioni popolari e ultrapopolari».

Ora però avete deciso di ricalcolare gli estimi catastali.

«Esatto. E, per me, sarà un guaio».

Pagare l'Imu su 16 appartamenti, in effetti, non sarà uno scherzo.

«Guardi, per me sarà una beffa. Voglio dire: a parole sembra un ricicco e, invece, se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse».

Se tutti i giornalisti fossero scrupolosi come Roncone, quanti luoghi comuni finirebbero.

È un'intervista, questa del dott. Improta, che bisognerebbe poter obbligare tutti i politici a leggere. Compresi quelli del governo (tecnico) di Monti, e con particolare riferimento a quelli dell'Economia e Finanze. Che già parlano di Catasto patrimoniale.

CONVIVENTI E DONAZIONE INDIRETTA

CASSAZIONE

19 dicembre 2011, n. 27512

Pres. Schettino – Est. Scalisi – P.M. Carestia (diff.)

Affinché il versamento di una somma di denaro per l'acquisto di un immobile possa integrare una donazione indiretta, deve sussistere l'*animus donandi*; e per acclarare ciò occorre valutare – così come vuole la normativa di cui all'art. 1362 cod. civ. in tema di interpretazione degli atti di autonomia negoziale – l'effettiva intenzioni delle parti (Nella specie, una coppia aveva acquistato un immobile per andarci a convivere, la somma era stata pagata da entrambi gli acquirenti in parti uguali ma il bene veniva intestato, per decisione congiunta degli interessati, solo ad uno di essi: il giudice di merito, sulla base della semplice circostanza che l'acquirente non intestatario non era stato in grado di dimostrare la mancanza dello spirito di liberalità, qualificava l'atto come donazione indiretta; la Corte, in applicazione del suindicato principio, ha pertanto cassato con rinvio tale pronuncia) (1).

(1) Per utili riferimenti circa le condizioni per la configurabilità della donazione indiretta, cfr., fra le altre, Cass. 12 novembre 2008, n. 26983, in *Jus&Lex* dvd n. 5/09, Ed. La Tribuna.

CERTIFICAZIONE

**Caccia al bollino:
l'usato «efficiente»
vale il 10% in più**

da Casa24 Plus, 12.1.'12

IL PUNTO SU ...

Compravendite con pluralità di mediatori

L'art. 1758 c.c. prevede che nel caso in cui l'affare sia concluso grazie all'intervento di più mediatori, ciascuno di questi abbia diritto a una quota della provvigione. Si noti: a carico di ciascuna delle parti contraenti vi sarà dunque l'onere di pagare sempre e soltanto una provvigione, la quale – nel caso considerato – dovrà essere ripartita tra i diversi mediatori (sulla base di quote che – salvo diversa indicazione – si dovranno presumere uguali). Con riguardo alle singole fattispecie che la realtà concreta presenta vi è però da verificare quali siano le situazioni e quali le condizioni perché possa trovare applicazione il principio ora ricordato fissato dal Codice Civile. In argomento è recentemente intervenuta la Cassazione, che con la sentenza n. 16157 dell'8.7.'10 ha affermato che il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge, a norma dell'art. 1758 già citato, soltanto quando essi abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa ovvero anche abbiano agito autonomamente, ma giovandosi l'uno dell'attività espletata dall'altro, alla conclusione dell'affare, in modo tale che vi sia stato un nesso di causalità obiettiva tra l'intervento di ciascuno dei mediatori e la conclusione dell'affare (e sempre che si sia trattato del medesimo affare, sia sotto il profilo soggettivo sia sotto quello oggettivo). Al contrario – ha precisato la Corte – non sussiste il diritto del primo mediatore a percepire il compenso quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare per effetto di iniziative del tutto nuove nelle quali sia intervenuto altro intermediario, iniziative che non siano in alcun modo collegabili alle precedenti e che non siano state da queste condizionate, sì che debba escludersi la concreta ed effettiva utilità dell'originario intervento del primo mediatore.

Paolo Scalettaris

Efficienza sul lavoro, tecniche Usa inefficaci

Le tecniche che le nostre aziende hanno importato dagli Stati Uniti per migliorare l'efficienza sul lavoro dei loro dipendenti si sono rivelate, nel tempo, inefficaci. Lo evidenzia il *Giornale*, in un pezzo del 15.1.'12, riportando il pensiero di alcuni esperti e professionisti del settore, secondo cui a determinare questo insuccesso è stato anche il fatto che si tratta di pratiche che derivano da una cultura molto diversa dalla nostra. Così il “brainstorming”, (letteralmente “tempesta di cervelli”: una “riunione per stimolare la nascita di nuove idee”), il “problem solving” (un “processo di analisi e risoluzione dei problemi” basato su quattro pilastri: “focalizzare, analizzare, risolvere, ed eseguire”), il “team building”, (un’attività “di gruppo per alimentare motivazione e spirito di squadra”), e il “coaching” (un’attività affiancamento dei dipendenti nel lavoro quotidiano, per motivarli) sono tutte tecniche ormai in declino. E si torna a dare valore al lavoro individuale e all'intuito.

SEGNALAZIONI

Ivan Giordano, *Contabilità condominiale*, Maggioli ed., pp. 310, 1 Cd rom

Manuale tecnico-giuridico, che illustra i criteri di tenuta della contabilità, la disciplina fiscale, le norme tecniche e la giurisprudenza di settore, con una guida operativa nel Cd rom, utile per la compilazione di documenti.

Franco Battaglia, *L'ineluttabile necessità del nucleare*, Cidas ed., pp. 28

Difesa dell'energia nucleare, contro i miti del risparmio energetico e delle energie alternative.

Luigi Einaudi, *1874-1961, Cinquant'anni dopo*, a cura di Ugo Roello ed Elena Sardo, Allemandi ed., pp. 208 con ill.

Una lunga serie di testimonianze sulla molteplice opera di Einaudi, politico, docente, giornalista, scienziato, visto altresì nei rapporti familiari e nel forte legame con la terra piemontese: sono presenti anche lettere inedite.

Roberto Fiorini, *La memoria ritrovata*, Guiglia ed., pp. 46 con ill.

Racconti dal Risorgimento all'Unità d'Italia, tra Modena e Bologna, con accenti mazziniani.

Matthew White, *Il libro nero dell'umanità*, Ponte alle Grazie ed., pp. VI + 872

La cronaca e i numeri delle cento reputate peggiori atrocità della storia, dalle guerre persiane ai nostri giorni, con schede, sintesi, rievocazioni e riflessioni di carattere giornalistico.

Carlo del Torre, *Antiche ricette del Friuli goriziano*, Libreria Editrice Goriziana, pp. 98

Una garbata e simpatica presentazione di ricette, recuperate dai cassetti familiari, in genere di facile realizzazione, spesso commentate con riferimenti di gastronomia storica.

Luisa Modena, *Il ghetto e la sinagoga di Modena*, Guiglia ed., pp. 34 con ill.

Una documentata storia della presenza ebraica in Modena, con precisi riferimenti a strade, case, personaggi, istituzioni.

Rex Stout, *Fer-de-lance*, introd. di Goffredo Fofi, Beat ed., pp. 286

Il primo degli oltre quaranta romanzi di Nero Wolfe, riproposto in nuova versione: apparve nel 1934, con le caratteristiche del corpolento investigatore e dei suoi comprimari già individuate e ironicamente delineate.

Vito Mancuso, *Io e Dio*, Garzanti ed., pp. 488

In poche settimane quest'opera del noto teologo ha conosciuto numerose ristampe, segno dell'indubbio successo registrato da questa "guida dei perplessi", per chiarire il mistero di Dio.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

La deputata Zamparutti è la prima firmataria di un'interrogazione rivolta al Ministro dello sviluppo economico e al Ministro dell'ambiente con la quale si chiede se il Governo intenda adottare iniziative per prorogare la misura, contemplata nel cosiddetto Quarto conto energia, che prevedeva un premio fisso di 0,05 euro Kilowattora di energia prodotta nel caso di impianti installati su edifici che vadano a sostituire le relative coperture in eternit o comunque contenenti amianto.

La deputata Zamparutti (Pd) è la prima firmataria anche di una istanza alla Presidenza della Camera per l'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sulle questioni relative alla presenza, all'uso e allo smaltimento dell'amianto nel territorio nazionale.

"Modifiche alla legge 3 dicembre 1999, n. 493, in materia di assicurazione contro gli infortuni domestici". Questo il titolo di una proposta di legge presentata dalla deputata Codurelli (Pd).

La Commissione ambiente della Camera ha approvato, all'unanimità, il testo unificato di tre distinte risoluzioni, presentate rispettivamente dai deputati Realacci (Pd), Lanzarin (Lnp) e Piffari (Idv), in relazione alla riqualificazione energetica delle abitazioni. L'atto approvato impegna il Governo a rafforzare le politiche ambientali e a favorire l'edilizia di qualità ed energeticamente efficiente, attraverso iniziative dirette alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare dando, appunto, stabilità alla detrazione del 55% prevista per il miglioramento energetico degli edifici.

La bussola della casa

zona	LECCO		PERUGIA		ENNA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.620	2.800	1.930	3.120	870	2.000
semicentro	1.050	2.270	1.200	2.050	860	1.780
periferia	800	1.700	1.000	1.700	700	1.300
	PAVIA		RIETI		FOGGIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.800	3.420	1.000	2.460	1.130	2.560
semicentro	1.370	2.580	970	2.000	1.100	2.020
periferia	1.260	2.060	700	1.400	1.020	1.800

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione luglio	2010	- luglio	2011	2,7 %
Variazione agosto	2010	- agosto	2011	2,8 %
Variazione settembre	2010	- settembre	2011	3,0 %
Variazione ottobre	2010	- ottobre	2011	3,2 %
Variazione novembre	2010	- novembre	2011	3,2 %
Variazione dicembre	2010	- dicembre	2011	3,2 %

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.

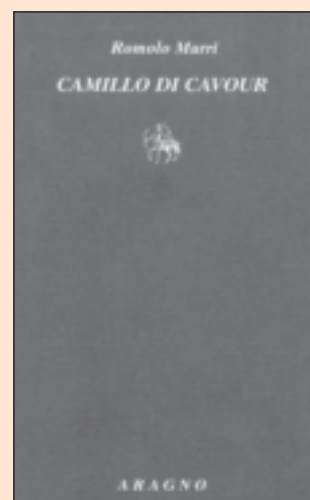
AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 luglio	2010	- luglio	2011
Variazione agosto	2010	- agosto	2011
Variazione settembre	2010	- settembre	2011
Variazione ottobre	2010	- ottobre	2011
Variazione novembre	2010	- novembre	2011
Variazione dicembre	2010	- dicembre	2011

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *Camillo di Cavour* di Romolo Murri, ed. ARAGNO.

Così Cavour fece l'Italia

Cavour fu un sovrano della storia, un fondatore di popolo: e l'opera sua è l'Italia, quale emerge, nel 1859-60, dalla attività e dagli interventi dell'Europa diplomatica, dall'azione rivoluzionaria, dall'iniziativa e dalle prudenti moderazioni del Piemonte costituzionale, dalle insurrezioni, dalle battaglie, dai plebisciti di quei due anni.

Romolo Murri



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

Anno 22
Numero 2

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 7 febbraio 2012

Il numero di gennaio 2012
è stato postalizzato il 25.1.2012