



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- CEDOLARE 2012 SUGLI AFFITTI, TUTTO SUGLI ADEMPIMENTI E LE VARIE FATTISPECIE (pagg. 8-9)
- ICI 2011 E IMU 2012, PRIMI DATI DI CONFRONTO (pag. 7)
- Lo stato attuale della riforma del condominio (pag. 3)
- Conto corrente bancario, condomini e riservatezza (pag. 3)
- Tabella millesimale contrattuale, modifiche all'unanimità (pag. 3)
- Quanto costano allo Stato le agevolazioni Siiq, Siinq e fondi (pag. 3)
- Borse di studio Ebinprof, domande entro il 30 aprile (pag. 6)
- Infiltrazioni d'acqua, condominio e inquilino (pag. 8)
- È legge il decreto liberalizzazioni (pag. 10)
- Nuove tasse con la scusa dei "servizi indivisibili" (pag. 11)
- IVA e tariffe rifiuti, la storia continua (pag. 11)
- Canoni di locazione non riscossi. Cosa dice la Cassazione (pag. 13)
- Evasione fiscale e spot radio-tv (pag. 15)
- Fini, il federalismo va sottoposto a verifica (pag. 15)

I PERVERSI EFFETTI DELL'IMU VERSIONE MONTI

Nicola Porro l'ha scritto su *il Giornale* (9.3.'12) con una lucidità esemplare. Sull'Imu, il Governo Monti "ha premuto il grilletto dell'arma carica" e "lo ha fatto mirando al centro della testa": "La tassa ha un'anima espropriativa. Si paga per il solo fatto di avere in proprietà una casa. Un migliaio di euro l'anno per un immobile che sulla carta vale meno di 300mila euro è roba forte. È come se lo Stato ci dicesse: o continuate a produrre reddito per pagare le tasse sulla casa oppure prima o dopo la dovete vendere". Lo ha confermato, per altro verso, lo stesso Sottosegretario alle Infrastrutture Guido Improta (*Corsera*, 13.1.'12): "Se non mi sbrigo a vendere un po' di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse".

Per gli immobili locati, poi, la situazione è allo stato – se possibile – ancora peggiore. Luigi Lovecchio ha evidenziato con chiarezza su *24Ore* (7.3.'12) che l'Imu, che ha un'aliquota media più elevata dell'Ici, per gli immobili locati si somma alle imposte sui redditi e che si richiederebbe quindi, per questi immobili, un trattamento da parte degli enti locali, nel fissare le aliquote dell'imposta, che di tanto tenesse conto. Invece, si sta andando – da parte dei Comuni – nel senso esattamente opposto, anche per effetto del perverso meccanismo (contro il quale i Comuni non si sono peraltro particolarmente spesi) ribadito nel pregevole articolo di Lovecchio: la quota di imposta erariale del 3,8 per mille va infatti sempre allo Stato, anche se il Comune dovesse decidere aliquote ridotte. Ugualmente – sottolinea sempre Lovecchio – anche eventuali detrazioni adottate a livello locale peserebbero solo sul gettito locale.

La situazione che si creerà nel mercato delle locazioni, è facile da immaginare (e saranno guai grossi). Ma stupisce che, fra tanti sostenitori e "predicatori" della tassazione patrimoniale (che si vorrebbe ora generalizzare ad ogni costo con un Catasto ispirato allo stesso criterio), nessuno abbia ancora spiegato come mai in Italia la tassazione degli immobili venga vieppiù concepita come tassazione del loro valore anziché del reddito che producono, che molte volte neppure si ha (e proprio questa, anzi, è forse la vera, diabolica ragione di chi – con le tasse sugli immobili – mira a far cassa, e basta). Da questo equivoco sarebbe ora che si uscisse. Così come sarebbe ora, quando si fanno i paragoni con l'estero, che si chiarisse che, ad esempio in Germania (in un Paese, cioè, che marcia), vale il civile principio che gli immobili, al pari di ogni forma di patrimonio, non possono essere colpiti – come equità vuole – oltre il reddito al quale danno luogo.

c.s.f.

Il Presidente incontra Alfano, Casini e Letta

Il Presidente confederale, con la delegazione ABI, ha incontrato il Segretario generale del Pdl Alfano, il leader dell'UDC Casini e il Vice segretario del Pd Enrico Letta (presenti agli incontri anche vari altri esponenti politici delle formazioni politiche incontrate, fra cui i capigruppo al Senato del Pdl e del Pd, Gasparri e Finocchiaro). È poi intervenuto, al Parco dei Principi, al Convegno di studio indetto dalla Fondazione italiana per il Notariato sul tema "Il Notariato parte attiva del sistema antiriciclaggio. Incontro con le altre istituzioni impegnate nella difesa della legalità: esperienze, problematiche, contributi, istruzioni operative". Sforza Fogliani, sempre nella Capitale, ha anche partecipato al Consiglio ed al Comitato esecutivo ABI. A Propaganda fide è intervenuto alla presentazione della pubblicazione di Lucetta Scaraffia "101 donne che hanno fatto l'Italia" ed a quella di Grazia Francescato dal titolo "Lo sguardo dell'anima". Alla Libreria vaticana, il Presidente ha partecipato alla presentazione del libro "Gesù legislatore - Un contributo alla formazione del patrimonio storico-giuridico della Chiesa nel primo millennio cristiano" di Onorato Bucci e a quella del volume di Paolo di Tarso "Confessioni" di Fortunato Frezza.

La bussola della casa

zona	GORIZIA		ANCONA		COSENZA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	820	1.780	1.700	3.300	920	1.870
semicentro	710	1.460	1.460	2.420	900	1.750
periferia	540	1.100	1.100	1.800	730	1.500
	ROVIGO		PRATO		V. VALENTIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.000	2.040	1.200	2.760	950	1.780
semicentro	800	1.480	1.000	2.400	700	1.250
periferia	620	1.310	890	1.700	600	1.000

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

CEDOLARE SECCA E CONDOMINIO



Le copertine dei due volumi con gli atti del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi nello scorso settembre a Piacenza. Riportano - oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli - nome e cognome di tutti i partecipanti. Le pubblicazioni sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali e a tutte le Delegazioni, dove possono essere consultate dai soci.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni

Vieni in Confedilizia

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Patrimoniale

La patrimoniale è una "imposta" il cui "presupposto è la titolarità di un bene e non la percezione di un reddito" (dizionario Zingarelli). È, in altre parole, un prelievo fiscale che colpisce i patrimoni (es: immobili o attività finanziarie) indipendentemente dal fatto che producano o no un reddito, o un reddito inferiore all'imposta (da qui, il progressivo effetto espropriativo). Un'imposta patrimoniale era l'Ici e ora è l'Imu. Tale è stata anche quella introdotta, nel '92, dall'allora Governo Amato sui conti correnti.

Segretare o secretare

Si dice "segretare" o "secretare"? Come si ricava dalla lettura del dizionario on-line Hoepli, può essere impiegato sia l'uno sia l'altro termine. Il significato è "sottoporre atti processuali al vincolo del segreto".

2011, calo delle compravendite

Nel 2011 le compravendite di unità immobiliari sono state 1.521.229, in calo dell'1,9% rispetto al 2010, anno in cui i volumi di compravendita erano rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2009, con una variazione pari allo 0,1%. Su base annua, tutti i settori hanno registrato nel 2011 un segno negativo ad eccezione del settore produttivo, che mostra una buona crescita dei volumi di scambio (+5,3%). Nel settore residenziale, in particolare, le compravendite sono state pari a 598.224, in calo del 2,2% rispetto al 2010.

Questi i dati diffusi dall'Agenzia del territorio.

Le circolari delle Entrate non sono vincolanti

L'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte dovute e, di fronte alle norme tributarie, detta Amministrazione ed il contribuente si trovano su di un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale contenuta in circolari o in risoluzioni non vincola né i contribuenti né i giudici e non costituisce fonte di diritto.

Questo importante principio ribadito dalla Corte di cassazione con sentenza n. 3267 del 2.3.'12.

La Via direttore del Tesoro

Vincenzo La Via è stato nominato direttore generale del Tesoro. Prende il posto di Vittorio Grilli, Viceministro per l'Economia nel Governo Monti.

Giorgio Squinzi presidente Confindustria

Giorgio Squinzi è il nuovo presidente della Confindustria. Felicitazioni ed auguri dalla Confedilizia.

Aldo Minucci presidente Ania

Aldo Minucci è stato eletto presidente dell'Ania-Associazione nazionale imprese assicuratrici.

Il Presidente confederale gli ha espresso le congratulazioni della nostra Organizzazione.

Giovanni Toti direttore Tg 4

Giovanni Toti è il nuovo direttore del Tg 4. Succede a Emilio Fede, che ha lasciato l'azienda.

Vivissimi rallegramenti ed auguri.

Sopprimete il Parlamento, l'Italia scompare

Sopprimete il Parlamento - questo crogiuolo della vita italiana - e l'Italia scompare, ed il fantasma si dilegua. Finché questa sintesi di sette antichi Stati sta in piedi, si presenta all'avanguardia, va compatta, sta soda, confidente, concorde, si attesta, attesta i suoi diritti, tien testa ai rifiuti, alle minacce, alle negazioni, alla lotta ed incede, ed avanza, e non si arresta mai, e non trasmoda, e non perde né la dignità, né la calma, ed ha fede, ed è inesorabile o clemente a seconda le vicissitudini e le circostanze, e non si subordina a chicchessia; finché questa sintesi della nazione italiana, dico, fa udire la sua voce in mezzo all'Europa che ascolta e ne spia ogni movimento, l'Italia non corre pericolo. Essa è in via di formazione: si completerà.

Ferdinando Petruccielli
della Gattina

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO ALLEATO

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

La riforma del condominio (già approvata al Senato e attualmente all'esame della Commissione Giustizia della Camera, che sta elaborando un nuovo testo in Comitato ristretto) sta marciando alacremenente, sotto la guida del relatore on. Torrisi e per l'impegno dei componenti il citato Comitato, che con passione si dedicano all'argomento. Molti punti (fra i quali - in particolare - il Registro amministratori in aggiunta al Repertorio condomini, il libretto casa - già bocciato da innumerevoli sentenze ed anche dalla Corte costituzionale, la targhetta nell'atrio - generatrice, come già accaduto, di truffe varie) destano ancora perplessità e, comunque, necessitano di approfondimenti. Ma l'apertura al confronto (ed alla volontà di pervenire ad un testo condiviso) da parte del relatore e dei componenti il Comitato ristretto, è palese.

Al proposito, segnaliamo un completo articolo di Saverio Fossati, comparso su *24Ore* (1.4.'12). Il giornalista, in particolare, ha chiesto all'on. Torrisi l'orientamento del Comitato sulla dibattuta questione della "personalità giuridica" del condominio. L'on. Torrisi - e non possiamo che apprezzarne l'equilibrio - ha così risposto: "La escluderei, ma stiamo lavorando sulla capacità giuridica". L'accreditato quotidiano economico (e l'informato giornalista) così prosegue: "Questa potrebbe essere la chiave per un accordo sul Ddl Ac 3682 presentato da Lino Duilio (che partecipa ai lavori del Comitato ristretto), e che insiste sulla personalità. Del resto le stesse associazioni di amministratori, condomini e proprietari che premevano in questo senso (Agi, Alac, Appc, Asppi, Assocond, Confedilizia, Gesticond e Unioncasa) hanno di recente dichiarato che sarebbe accettabile, in questa fase, anche la capacità da quale comporta un'autonomia patrimoniale attenuata e il riconoscimento al condominio della possibilità, per specifiche materie legislative stabilite, di essere titolare di diritti e obblighi".

Il richiamato documento infrassociativo è riportato più oltre (pag. 12).

Conto corrente condominiale, banca e diritto alla riservatezza

"La banca presso la quale è acceso un conto corrente intestato a un condominio è tenuta a fornire copia degli estratti conto al singolo condomino che li richiada".

E' quanto ha statuito l'Arbitro bancario finanziario-collegio di Milano con decisione del 19.4.'11, conformandosi, così, a quanto stabilito da una sentenza, datata 30.7.'07, del Tribunale di Salerno - dall'Arbitro bancario puntualmente richiamata - secondo cui ogni condomino, in quanto "cliente", ha "diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto".

In senso contrario alla decisione appena riferita viene spesso segnalata, una pronuncia più risalente del Tar del Lazio, la n. 1294 del 17.1.'01, che ha ritenuto, invece, legittimo il rifiuto opposto da Poste Italiane S.p.A. alla richiesta di un condomino di accedere all'estratto del conto corrente condominiale. Al proposito - e per ogni valutazione da parte degli interessati - è però bene segnalare subito che i giudici amministrativi erano giunti alla loro conclusione sottolineando che il documento richiesto "riguarda un'attività (gestione di uno specifico rapporto di conto corrente disciplinato dal relativo contratto) svolta dalle Poste Italiane in regime di sostanziale concorrenza con il sistema bancario, dove il diritto alla riservatezza è pienamente riconosciuto".

IMPORTANTE

Tabella millesimale contrattuale ed esclusione di un condomino del piano terra dalla partecipazione alle spese per l'ascensore

Una tabella millesimale contrattuale che escluda *in toto* dalla partecipazione alle spese per l'ascensore il proprietario di un immobile al piano terra, può essere modificata a maggioranza?

Per rispondere al quesito occorre preliminarmente osservare che le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 18477 del 9.8.'10 (cfr. *Cn nov.* '10), hanno statuito che le tabelle millesimali di riparto delle spese sono sì modificabili a maggioranza, anche se di natura contrattuale, ma solo nel caso in cui non "si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese", perché, all'evidenza, se si è derogato, è questo che si è voluto chiarire, con vincolo contrattuale non superabile a semplice maggioranza.

Ciò posto, l'ascensore - secondo la presunzione di cui all'art. 1117, n. 3, c.c. - è un bene che appartiene a tutti i condòmini (cfr. *Cn mar.* '12), e tutti, pertanto, devono partecipare, anche se in misura diversa, alle relative spese. Sicché una tabella che non contempli il proprietario dell'unità immobiliare posta al piano terra tra i condòmini chiamati a contribuire alle spese in questione, non può che interpretarsi nel senso che in materia si è con siffatta tabella voluto espressamente e consapevolmente derogare al regime legale di ripartizione. Si arriva così alla conclusione - per tornare alla questione che qua interessa - che, ove si intendesse modificare la tabella in discorso, deve ritenersi, in ossequio a quanto osservato dal massimo organo di nomofilachia, che ciò possa legittimamente avvenire solo con il consenso unanime dei partecipanti al condominio (e non, dei presenti all'eventuale assemblea).

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

*Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa*

Quanto costano allo Stato le agevolazioni per Siiq, Siinq e fondi immobiliari

Di seguito si segnalano i costi per l'Erario - secondo la stessa Amministrazione finanziaria - di alcune agevolazioni che il nostro ordinamento prevede in favore di fondi immobiliari e società di investimento immobiliare quotate (Siiq) e non quotate (Siinq). Da segnalarsi che tali soggetti godono di ulteriori forme di agevolazione fiscale, delle quali tuttavia le Finanze non hanno reso nota la quantificazione in termini di perdita di gettito.

- Imposta sostitutiva con aliquota del 20% per le plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in Siiq, Siinq e fondi immobiliari = 481,60 milioni di euro
- Imposta d'ingresso nel regime Siiq e Siinq relativa agli immobili posseduti dalla società alla data di chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario = 26,60 milioni di euro
- Esenzione dall'Ires del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare da parte di Siiq e Siinq. Esenzione dall'Irap della quota del valore della produzione proporzionalmente corrispondente al rapporto tra i componenti positivi imputabili alla gestione esente rilevanti ai fini Irap e l'ammontare complessivo dei componenti positivi rilevanti agli stessi effetti = 5 milioni di euro
- Tassazione degli azionisti sugli utili corrisposti da Siiq o Siinq. Ritenuta del 20 per cento sugli utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare (ridotta al 15 per cento in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a contratti agevolati ex legge 431/1998) = 5 milioni di euro
- Riduzione alla metà delle imposte ipocatastali sui conferimenti a fondi immobiliari di beni immobili strumentali = 10 milioni di euro.

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

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

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)

Spese e certificazione

Con sentenza n. 12426/11, la Cassazione ha stabilito che le somme spese per la manutenzione e la conservazione degli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della Legge n. 1089/59, possono essere detratte dai redditi nella misura effettivamente sostenuta dal contribuente, seguendo il principio di cassa ed indipendentemente dal previo rilascio della certificazione della Soprintendenza dei beni culturali; quest'ultima attestazione infatti, può risultare da una certificazione rilasciata anche successivamente alla dichiarazione dei redditi.

Il testo della sentenza è stato inserito nel sito Internet dell'Associazione e può essere dai soci richiesto alla Sede centrale.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno a Castellanza

Si è svolto presso l'Università Carlo Cattaneo di Castellanza (Varese) un convegno dal titolo "Il trust: applicazioni innovative in materia di diritto civile e commerciale", organizzato da Assotrusters e Confedilizia in collaborazione con l'Ordine degli avvocati di Busto Arsizio.

Sul tema hanno svolto relazioni: il prof. Alberto Malatesta, ordinario di diritto internazionale e Direttore dell'Istituto di Diritto nell'Università di Castellanza; l'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusters; il prof. Nicola Rondinone, ordinario di diritto commerciale all'Università di Castellanza; il prof. Giuseppe Zizzo, ordinario di diritto tributario all'Università di Castellanza.

Scopo del Convegno è stato quello di analizzare lo sviluppo del trust in Italia, in virtù dei recenti orientamenti dottrinali e giurisprudenziali in materia. Particolare attenzione è stata data dai relatori all'analisi delle potenzialità applicative dell'istituto in ambito interno, in materia di diritto commerciale, civile e fiscale.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riunita la Commissione Fiscalità Immobiliare

Presieduta dal Vicepresidente Nazionale Federico Sassoli de' Bianchi, si è svolta la seconda riunione della Commissione Fiscalità Immobiliare.

Il Presidente Sassoli ha invitato all'incontro l'Avvocato Barnaba Ricci, esperto di legislazione tedesca, per illustrare il nuovo sistema di nullità degli atti di compravendita immobiliare in Germania nei quali si evidenzia il conferimento di somme extra non fatturate. Ritiene, infatti, il dott. Sassoli che per essere efficaci nella richiesta di una fiscalità diversa per il settore immobiliare si debbano "offrire" alle Istituzioni e all'opinione pubblica strumenti per debellare i residui casi di "nero", in particolare nella compravendita, che costituisce - oltre che un danno per le entrate tributarie - uno strumento di concorrenza sleale agli operatori seri.



UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Comitato esecutivo a Praga

Si è tenuta a Praga, ospiti della locale organizzazione della proprietà, una riunione del Comitato esecutivo dell'Uiipi (per l'Italia era presente il Vicepresidente confederale Vigne).

I lavori sono stati aperti dal Presidente Paradis che, commentando l'attuale situazione economica europea, ha evidenziato come l'innalzamento della pressione fiscale sugli immobili, registrata in molti Paesi, porterà ad un aggravio delle condizioni generali dei cittadini. Sull'argomento si è svolto un vivace dibattito anche perché esistono proposte volte a suggerire un'armonizzazione della tassazione a livello Ue che comporterebbe un ulteriore salasso fiscale.

La prossima riunione del Comitato esecutivo si svolgerà a Bruxelles (19-20 giugno), nel corso della Settimana dell'energia.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La Commissione Giustizia del Senato licenzia il disegno di legge Cardello

La Commissione Giustizia del Senato ha licenziato il disegno di legge n. 2420 che modifica l'articolo 348 del codice penale ed inasprisce le pene per coloro che esercitano abusivamente una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato.

Il testo approvato dalla Commissione, che ha avuto come relatore il sen. Alberto Balboni, accoglie le istanze presentate dalla Fiaip e costituisce un primo passo importante nella lotta contro l'abusivismo, introducendo sanzioni penali nei confronti di coloro che esercitano, senza avere i requisiti previsti per legge, l'attività di mediazione.

Il provvedimento è stato supportato dalla Fiaip attraverso il sostegno ad un emendamento presentato lo scorso luglio dal sen. Franco Cardello (che è anche primo firmatario del disegno di legge), che prevede la reclusione fino a tre anni, la sanzione pecuniaria fino a 10 mila euro e la confisca dei beni di cui si serve il mediatore abusivo nell'esercizio dell'attività.

"Siamo soddisfatti - ha dichiarato Paolo Righi, Presidente nazionale Fiaip - perché il disegno di legge licenziato da un'ampia maggioranza in Commissione Giustizia al Senato è un primo passo importante nella lotta contro l'abusivismo".

Il Centro Studi Fiaip ha calcolato che l'abusivismo, oltre a produrre gravi danni alla filiera immobiliare, genera un'evasione fiscale pari a 450 milioni di euro di base imponibile derivante da provvigioni pagate illegalmente. La norma approvata dalla Commissione Giustizia del Senato è quindi un chiaro contributo anche alla lotta contro l'evasione fiscale.

Il disegno di legge Cardello dovrà ora proseguire il suo iter parlamentare, prima nell'Aula del Senato e poi alla Camera.

On-line il nuovo portale immobiliare Cercacasa.it

È on-line il nuovo sito immobiliare Cercacasa.it (www.cercacasa.it), il primo portale di annunci immobiliari in Italia ideato da un'associazione di categoria.

Cercacasa.it nasce dall'esigenza espressa dalle 14.000 agenzie immobiliari, rappresentate da Fiaip, di avere un portale tagliato su misura delle esigenze di una clientela sempre più attenta agli annunci on-line.

Il nuovo sito fornisce descrizioni dettagliate degli immobili con foto, planimetrie e video, evidenziando nel contempo, su mappa, i servizi presenti nella zona dell'immobile (scuole, poste, farmacie, mezzi pubblici, ospedali ecc.), oltre a fornire dati utili alle famiglie e a chi vuole cambiare casa.

Troppo alte le tasse sulla casa

"Le nuove norme del decreto Salva Italia incidono pesantemente sul comparto immobiliare perché l'aumento della tassazione avrà riflessi negativi in primis sulla locazione. Inoltre, l'Imu è una tassa patrimoniale, quindi non si basa sulle rendite degli immobili, provocando una depatrimonializzazione del patrimonio immobiliare. Il tutto è inserito in un quadro generale di incertezza, che pesa sul comparto, dovuto alla poca chiarezza del Governo in ambito normativo, aggravato da una possibile reintroduzione di una tassa patrimoniale".

Così il Presidente della Fiaip, Paolo Righi, in un'intervista al Quotidiano Immobiliare.

"Negli altri Paesi - ha detto poi Righi - esiste una tassazione sulle rendite reali degli immobili, mentre in Italia ci si basa su coefficienti che si alzano in base alle richieste di tasse. Dico sempre che l'Italia non è un bancomat, ma in realtà il patrimonio immobiliare viene visto come una fonte a cui attingere in caso di necessità".

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia
amministratori dalla parte della proprietà



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

In dichiarazione dei redditi i dati sulla detrazione 36%

Come riferito su *Cn* lug. '11, lo scorso anno è stato abolito l'obbligo di invio all'Agenzia delle entrate della comunicazione di inizio lavori al fine di usufruire della detrazione Irpef del 36%, ed è stato previsto che sia sufficiente l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali dell'immobile interessato e degli altri dati necessari ai fini dei controlli.

Tale previsione è stata attuata con i Modelli 730 e Unico del 2012, che presentano ora la nuova Sezione III B, rispettivamente, i nuovi "rigli" 51, 52, 53 e da RP51 a RP 54. In tali spazi viene richiesto di indicare: dati catastali identificativi dell'immobile; estremi di registrazione del contratto, in caso di lavori effettuati dal conduttore o dal comodatario; dati della domanda di accatastamento, in caso di immobile non censito.



Edilizia economica e popolare, giurisdizione in caso di mancanza di assegnazione o concessione di alloggio

In tema di edilizia economica e popolare, "in mancanza di un qualsivoglia atto di assegnazione/concessione dell'alloggio" non può invocarsi la "devoluzione della controversia alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia". Ciò in quanto la cognizione della lite, "sulla base del criterio del «*petitum*» sostanziale", spetta al giudice ordinario "ogni qual volta il ricorrente ingiunto opponga un diritto al subentro nel rapporto concessorio, qualunque sia il titolo (più o meno fondatamente o plausibilmente) accampato in ricorso (successione, subentro per vincolo di coabitazione familiare e/o assistenziale, subentro per esercizio di fatto delle prerogative del conduttore, quali il pagamento del canone e delle utenze dei servizi, sanatoria ecc.), contrapponendosi all'atto amministrativo un diritto soggettivo al mantenimento della situazione di vantaggio".

Lo ha affermato il Consiglio di Stato con decisione n. 6308 del 30.11.'11.



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

Con Anbba la promozione su Homelidays

Prosegue l'attività di Anbba per favorire la promozione dell'offerta dei propri soci, gestori di attività di bed & breakfast, affittacamere e cav (case appartamenti per vacanze).

Grazie ad un recente accordo, il portale Homelidays offre ai soci Anbba, che si vogliono inserire nel sito internet www.homelidays.it e pubblicare la loro struttura ricettiva, una riduzione del 30% sul prezzo da listino, valida fino al 30.6.'12. A titolo di esempio: per un abbonamento di 12 mesi per un B&B, invece di 129 €, offerta a 90.30 €; per un abbonamento di 12 mesi per una casa vacanze, invece di 239, offerta a €167.30.

Tale promozione permetterà a coloro che non sono mai stati clienti di Homelidays di provare questo portale di promozione dell'offerta di ospitalità turistica e di verificarne tutte le potenzialità. Chi invece collabora già con Homelidays, divenendo socio Anbba potrà rinnovare l'abbonamento usufruendo dello sconto proposto.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

5 per mille per tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali

Dal 21.3.'12 sono aperte le iscrizioni - tramite i portali telematici Entratel e Fisconline dell'Agenzia delle entrate - di enti e associazioni varie (quali per esempio, le Organizzazioni non lucrative di utilità sociali) agli elenchi utili per il riparto del 5 per mille dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

La maggiore novità della campagna 2012 riguarda la partecipazione di enti che svolgono attività di tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici. Infatti, il d.l. n. 98/'11, come convertito, ha previsto che a decorrere dall'anno finanziario 2012, tra le finalità alle quali può essere destinata, a scelta del contribuente, una quota pari al 5 per mille dell'Irpef è inserita anche quella del finanziamento delle attività di tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici. La particolarità di questa novità sta nel fatto che il contribuente non sceglie, come negli altri casi, lo specifico ente da finanziare col proprio 5 per mille, ma opta per destinare lo stesso al finanziamento di quel campo di intervento, apponendo la propria firma, per esempio nel Cud, nella casella "Sostegno alle attività di tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici". Sarà poi un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (da emanarsi su proposta del Ministro per i beni e le attività culturali e di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze) a stabilire le liste dei soggetti ammessi al riparto e le modalità di riparto delle somme stesse.

In linea generale, la campagna di iscrizione si chiude il 30.4.'12 per gli enti della ricerca scientifica e sanitaria ed il successivo 7 maggio per il volontariato e le associazioni sportive dilettantistiche. Termini, modalità d'ammissione, liste e modalità di riparto delle somme del 5 per mille sono riepilogate nella circolare 10/E dell'Agenzia delle entrate, il cui testo può essere richiesto alla Sede centrale della Confedilizia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal sito Inail domande e risposte sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe

Continua (cfr. *Cn* mar. '12) la pubblicazione di alcune informazioni utili - tratte direttamente dal sito dell'Inail - sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici.

Postumi indennizzabili

Quali sono oggi i postumi indennizzabili?

Per effetto della legge finanziaria 2007 (legge n. 296/'06) gli infortuni verificatisi in ambito domestico a decorrere dall'1.1.'07 vengono indennizzati in rendita a condizione che sia derivata una inabilità permanente non inferiore al 27%. Per gli infortuni verificatisi prima di tale data il limite minimo indennizzabile è il 33%, così come stabilito dalla legge n. 495/'99.

"Bricolage"

E' tutelabile l'infortunio occorso durante l'attività di "bricolage" o comunque durante il "fai da te" nel caso in cui le suddette attività siano svolte relativamente alla cura dell'ambiente domestico?

Sì, purché il "bricolage" e il "fai da te" consistano in lavori di piccola manutenzione che non richiedono una particolare preparazione tecnica e vengono svolti secondo regole di economia domestica.

Pagamento premio non dovuto

Se erroneamente viene versato il premio pur avendo diritto all'assistenza come si può essere rimborsati? Vale anche per chi ha pagato due bollettini relativi allo stesso anno?

Se erroneamente viene versato il premio assicurativo non dovuto o viene pagato due volte per lo stesso anno deve essere presentata una motivata richiesta di rimborso alla sede Inail.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

EBINPROF

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

Entro il 30 aprile le domande per borse di studio Ebinprof

Si ricorda che entro il 30.4.'12 si possono presentare le domande per le borse di studio 2010/2011 dell'Ebinprof (cfr. Cn genn. '12). L'Ente - come ogni anno - ha infatti bandito un concorso per l'assegnazione di: 35 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno 2010/2011; 35 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano sostenuto, nell'anno scolastico 2010/2011, almeno il 70% degli esami previsti dal piano studi; 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2011; 5 borse di studio da 4.000 euro cadauna a neolaureati che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2011 in materia di diritto del lavoro, trattando un argomento che abbia attinenza con l'attività dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito internet www.cassaportieri.it, mentre ogni utile informazione può essere richiesta alla segreteria dell'Ente al numero 06.44.23.91.66.

DOMUSCONSUMATORI

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Processo tributario e diritti di copie

Aumentano gli importi dovuti per il rilascio di copie di atti e documenti nell'ambito del processo tributario. Infatti, il decreto ministeriale 27.12.'11 (ora pubblicato in Gazzetta Ufficiale) ha fissato le nuove tariffe da applicare per il rilascio, da parte degli uffici di segreteria della Commissione tributaria centrale, delle Commissioni tributarie provinciali e regionali e delle Commissioni tributarie di primo e di secondo grado delle Province di Trento e di Bolzano, di copie di atti e documenti contenuti nei fascicoli di parte e di ufficio e di copia delle sentenze.

Le nuove tariffe, in vigore dall'1.3.'12, sono modulate a seconda dell'atto richiesto. Col decreto è stato, inoltre, introdotto un nuovo diritto per il rilascio di copia cartacea "con certificato di conformità" e sono stati fissati gli importi dovuti per il rilascio di copia in formato elettronico di ogni singolo atto e documento informatico prodotto dalle parti e per il rilascio di copia sempre in formato elettronico dei documenti informatici "trasferiti dall'archivio informatico" delle segreterie. Per questi ultimi casi, nel decreto viene specificato che la copia sarà rilasciata a condizione che il supporto fornito dal richiedente sia utilizzabile nell'ufficio al quale viene fatta la richiesta.

Il testo integrale del decreto con gli importi aggiornati può essere chiesto alla Sede nazionale.

Telefonate "mute", prescrizioni del Garante della privacy

Ore 0,50, squilla il telefono di casa. Si risponde e, dall'altra parte, silenzio. Passano pochi secondi e la cosa si ripete. Il tutto può andare avanti anche per un periodo imprecisato e, soprattutto, per più giorni consecutivi. L'ignaro cittadino che riceve questo tipo di trattamento, dopo un primo senso di smarrimento, si sente sollevato dal fatto che la telefonata notturna non sia portatrice di notizie ferali. Ecco allora che inizia a fare fantasiose riflessioni ed a immaginarsi scenari improbabili: "sono oggetto di stalking da parte della signora del primo piano perché non ho appoggiato la sua proposta durante l'ultima riunione di condominio"; "si tratta sicuramente dell'amante di mio/a marito/moglie che vuole accertarsi che stia dormendo" ecc..

Niente di tutto questo. Il fenomeno nasce dall'uso da parte di aziende di sistemi di instradamento automatico di telefonate allo scopo di porre in comunicazione gli utenti contattati con i call center addetti alla promozione di servizi e prodotti di quelle stesse aziende. Sistemi che, se impropriamente utilizzati, possono provocare agli utenti i gravi disagi sopra indicati, per via della mancata messa in comunicazione dell'utente con il call center.

Sul fenomeno delle cosiddette telefonate "mute" - quelle cioè nelle

quali il destinatario, dopo aver sollevato il ricevitore, non viene messo in comunicazione con alcun interlocutore - è intervenuto il Garante per la protezione dei dati personali che, con il provvedimento n. 474 del 6.12.'11, ha prescritto una serie di misure per evitare di insidiare la tranquillità di utenti e consumatori. È necessario infatti che chi si dota di sistemi di chiamata di questo tipo utilizzi accorgimenti che impediscano la reiterazione di una telefonata "muta" ed escludano la possibilità di chiamare un determinato numero telefonico per almeno trenta giorni. In caso di mancato adempimento alle misure prescritte, la società rischia una sanzione amministrativa che va da 30mila a 120mila euro.

Epidemia in corso: ormai manca solo la tassa sul macinato

Dal lato delle tasse non c'è giorno che qualcuno del governo centrale, dei governi locali, dei partiti, delle parti sociali o degli editorialisti, accademici o meno (con la lodevole instancabile eccezione del collega Oscar Giannino), non proponga di aumentarle, inventandone di nuove. Manca solo auspicare il ritorno della tassa sul macinato. Poiché questo pensiero unico non ha eccezioni, può darsi che il fenomeno sia dovuto alla rapida diffusione di un virus che ha ormai generato una pandemia mentale che non trova per ora cura adatta. La stessa Commissione europea ne è affetta, perché nella nuova proposta di bilancio per il 2014-2020 dichiara di voler ricercare proprie tasse, con la seguente ridicola affermazione: di non voler gravare sui bilanci degli Stati, come se le risorse dei bilanci statali cadessero come manna dal cielo e non venissero pur sempre dalle tasche dei cittadini.

La fase terminale di questa pandemia è la richiesta di una tassa patrimoniale che le forze politiche preferiscono alla cessione del patrimonio pubblico perché strategico (ovviamente per loro) e le rappresentanze di interessi prediligono nel convincimento che possano ricavarne qualcosa. L'aumento delle tasse, senza riduzione delle spese, finanzia l'eccesso di spesa pubblica, cioè gli sprechi, gli abusi e le inefficienze dello Stato, il vero handicap della crisi italiana da lunga data.

È giunto il momento di porre al centro del dibattito politico il tema, per convincere i cittadini che la crescita del reddito e una sua più equa distribuzione non si realizzano mai e poi mai con le tasse.

Paolo Savona
da Economy, 21.3.'12

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bell'Italia" - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

Cani randagi, pericolosi e costosi

"Cani che sbranano uomini (e non si possono sopprimere)". Così s'intitola un articolo de *Il Foglio quotidiano*, datato 5.3.'12, nel quale si pone l'accento sulla pericolosità dei cani randagi che - spinti dalla fame - uccidono, nell'indifferenza generale.

Il pezzo prosegue precisando che in Italia la legge vieta la soppressione dei cani senza padrone (che, allo stato, sono circa 600mila), attribuendo alle amministrazioni comunali, nei cui territori gli animali vivono, il compito di predisporre strutture adatte ad ospitarli ed assisterli. Sennonché, l'articolo segnala che "per ogni animale accalappiato e chiuso in un canile, il Comune spende dai 500 ai mille euro l'anno", e ciononostante, nella gran parte dei casi, "questo denaro non evita che i cani siano malati, malnutriti, stipati in gabbie sovraffollate, oppure che diventino cavie da laboratorio".

PRIMI DATI DI CONFRONTO SUL CARICO TRIBUTARIO ICI 2011/IMU 2012 PER GLI IMMOBILI LOCATI NEI COMUNI CHE HANNO GIÀ DELIBERATO LE ALIQUOTE

La Confedilizia ha diffuso i dati relativi agli aumenti determinati in concreto dall'introduzione dell'Imu sperimentale sugli immobili concessi in locazione nei Comuni che risulta abbiano già approvato in via definitiva (alla data del 22.5.'12) le relative aliquote.

Per ogni Comune interessato è stato preso ad esame un immobile tipo, per il quale è stata calcolata l'Ici dovuta nel 2011 e l'Imu dovuta per il 2012.

I dati evidenziano come gli aumenti di imposta siano maggiormente pronunciati nel caso dei contratti c.d. "concordati" (aumenti del 700, 600, 500 per cento, fino al caso dell'aumento a Forlì del 5.037 per cento). Più contenuti gli aumenti per gli immobili a contratto libero (4+4) ma sempre – salvo il caso di Alba – superiori almeno al 100 per cento.

Gli aumenti – come noto – sono determinati da due fattori: l'aumento del 60 per cento della base imponibile dell'imposta, dovuto alla variazione del moltiplicatore della rendita catastale, e l'aumento dell'aliquota applicabile.

Variazioni Ici 2011/Imu 2012 per immobili locati con contratto "agevolato" (c.d. "concordato")

Comune e tipologia immobile	Rendita catastale	Aliquota Ici 2011	Aliquota Imu 2012	Variazione imposta dovuta
Alba: A2, cl. 2 5 vani	587,54	5	4	+ 113%
Castiglione della Pescaia: A2, cl. 2 5 vani	568,10	4	7,6	+ 204%
Ferrara: A2, cl. 2 5 vani	593,95	7	9	+ 106%
Forlì: A2, cl. 1 5 vani	451,90	0,5	9,8	+ 5.037%
La Spezia: A2, cl. 2 5 vani	826,55	1	4,6	+ 656%
Parma: A2, cl. 2 5 vani	405,42	2	10,6	+ 748%
Reggio Emilia: A2, cl. 2 5 vani	505,55	5	7,6	+ 143%
Salerno: A2, cl. 2 5 vani	710,15	6	9	+ 140%
Savona: A2, cl. 2 5 vani	787,60	5	8,6	+ 359%
Siena: A2, cl. 1 5 vani	697,22	4	10	+ 500%

Variazioni Ici 2011/Imu 2012 per immobili locati con contratto "libero"

Comune e tipologia immobile	Rendita catastale	Aliquota Ici 2011	Aliquota Imu 2012	Variazione imposta dovuta
Alba: A2, cl. 2 5 vani	587,54	6,75	8,1	+ 92%
Castiglione della Pescaia: A2, cl. 2 5 vani	568,10	4	7,6	+ 204%
Ferrara: A2, cl. 2 5 vani	593,95	7	9	+ 106%
Forlì: A2, cl. 1 5 vani	451,90	7	9,8	+ 124%
La Spezia: A2, cl. 2 5 vani	826,55	7	9	+ 106%
Parma: A2, cl. 2 5 vani	405,42	7	10,6	+ 142%
Reggio Emilia: A2, cl. 2 5 vani	505,55	7	9,6	+ 119%
Salerno: A2, cl. 2 5 vani	710,15	7	9	+ 106%
Savona: A2, cl. 2 5 vani	787,60	7	10,6	+ 142%
Siena: A2, cl. 1 5 vani	697,22	7	10	+ 129%

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

LA (MIRACOLOSA) RICETTA DI CIPOLLETTA

"Per tre italiani su quattro il futuro è nero" (Rapporto Demos – *la Repubblica*, 9.5.'12). Niente paura, comunque: la ricetta ce l'ha Innocenzo Cipolletta e l'ha scodellata su *L'Espresso* (15.3.'12). Un piano di manutenzione periodica obbligatoria per le facciate e per il risparmio dell'energia nei palazzi, favorirebbe – ecco la "trovata" – la ripresa senza gravare sui conti pubblici.

Ma chi paga? Ovviamente – secondo l'ex direttore di Confindustria – "il costo sarebbe a carico dei proprietari degli immobili, per i quali questa operazione non sarebbe una tassa, ma un investimento sul proprio patrimonio, che verrebbe così valorizzato". Aggiunge il Nostro: "Il grande patrimonio edilizio italiano potrebbe così agire da volano di sviluppo, mentre oggi è solo fonte di scarsa rendita". Il problema comunque (a parte lo sviluppo per gli altri e il costo per noi) sta proprio qua: nella "scarsa rendita". Per un programma del genere, dove andrebbero a prendere i soldi, i proprietari di casa? Cipolletta non ha contezza della spaventosa morosità che caratterizza, in questi tempi, il pagamento delle rate di condominio, prima ancora di quella dei canoni di locazione? Lasciamo stare le forme di incentivazione fiscale e i mutui bancari convenienti di cui Cipolletta discorre amabilmente (chimere, coi conti pubblici che abbiamo). La tassazione patrimoniale è già tale da assorbire ogni risorsa, altro che investimenti... Cipolletta, dall'alto dei suoi studi, vede forse le cose in modo differente o – più semplicemente – vive in un altro mondo... E ad ingraziare la pillola dei nuovi costi che sarebbero obbligatoriamente scaricati sulla proprietà edilizia non vale certo la sottolineatura che Cipolletta fa al termine del suo pezzo: che la "bella operazione di manutenzione" potrebbe assumere un carattere straordinario "all'inizio". Mi raccomando, solo "all'inizio". Anzi, è già anche troppo...

APPUNTAMENTI

Realty a Bruxelles

Dal 22 al 24 maggio si svolgerà, presso la struttura Tour & Taxis di Bruxelles, l'edizione 2012 del Realty, che riunisce oltre 5.000 operatori professionali del real estate belga.

Per info, Communications officier: +32 (0)9 241 94 26, annelies.dedecker@artexis.com

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

CEDOLARE SECCA ...!

Doveva essere una cedolare "secca". Così è stata concepita, così l'abbiamo lanciata, così la chiama ufficialmente la legge. Ma tutto è, meno che "secca" (cioè, semplice: questa la forza di ogni tassazione "piatta", come si dice). A dimostrarlo, bastano le tabelle che pubblichiamo a lato (elaborate dal nostro impareggiabile Segretario generale Spaziani Testa, che all'argomento ha dedicato un volume completo come nessun altro), tabelle che ci guidano nei meandri di tutte le complicazioni che la normativa prevede e comporta. Tant'è che molti professionisti a tutt'oggi non posseggono ancora appieno l'argomento, al punto che – alcuni – sconsigliano i propri clienti dall'avvalersi della nuova forma di imposizione (pur, in genere, fiscalmente favorevole; infatti, i più intellettualmente onesti indirizzano, invece, alle nostre Associazioni).

E con tutto questo fior fiore di difficoltà, di inutili insulsaggini, di demagogiche previsioni (niente Istat), c'è ancora qualcuno che si meraviglia, grida allo scandalo, che propala che la cedolare (secca!) non ha avuto l'effetto che si sperava. Intanto, l'assunto è ancora tutto da dimostrare, ma, in ogni caso, forse non capisce – quel qualcuno – o non vuol capire. O, ancora, forse, quel qualcuno, è solo disinformato, non conosce l'argomento (e le sue complicazioni) neanche lui. Di certo, il suo discorso è un fuor d'opera. Al meno, superficiale.

c.s.f.

Mercato del lavoro

Il governo cerca i soldi per la riforma E la Camusso delira: patrimoniale

da *Libero*, 4.5.'12

IL PUNTO SU ...

Responsabilità in caso di infiltrazioni

Una interessante sentenza è stata emessa dalla Cassazione (n. 17881 del 31.8.'11) in tema di responsabilità nei confronti dell'inquilino di unità immobiliare che è posta in un edificio in condominio e che sia danneggiata da infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti comuni dell'edificio. La sentenza afferma che in linea di principio deve essere riconosciuto al conduttore il diritto di pretendere il risarcimento dal terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della *res* locata: in particolare, qualora nell'unità immobiliare facente parte di un edificio in condominio si verificano infiltrazioni di acqua (che vanno ricondotte all'ipotesi che il codice civile definisce quali «molestie di fatto») il conduttore gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (art. 1585, secondo comma c.c.). Nel caso che è stato preso in esame dalla Cassazione e che è stato definito con la sentenza ricordata le infiltrazioni d'acqua provenivano dal terrapieno posto al di sotto del locale condotto in locazione. Al riguardo la Corte precisa che il terrapieno, essendo posto sul suolo su cui sorge l'edificio, si presume parte comune condominiale perché su di esso poggia l'intero edificio, quanto meno l'area limitata dalle mura perimetrali dell'edificio sulla quale poggia il pavimento del piano terreno e l'area ove sono infisse le fondazioni. Del terrapieno, in quanto parte comune, risponde il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, ed è pertanto il condominio – che si trova ad avere un potere materiale sulla cosa – che oltre che a risarcire i danni può essere obbligato a rimuoverne le cause: è nei suoi confronti, dunque, che può agire il conduttore dell'immobile danneggiato.

Paolo Scalettaris

CEDOLARE SECCA SUGLI A

1. ADEMPIMENTI 2012 PER I CONTRATTI PER I QUALI NEL 2011 È STATA ESERCITATA L'OPZIONE

I contratti per i quali nel 2011 è stata esercitata l'opzione per la cedolare possono essere:

- i contratti registrati a partire dal 7 aprile 2011
- i contratti prorogati (da intendersi come momento di partenza di un nuovo periodo contrattuale: es. secondo quadriennio dei contratti "liberi") a partire dal 7 aprile 2011
- i contratti in corso al 7 aprile 2011 ma registrati successivamente.

Versamenti

Entro il 18 giugno 2012 (ovvero entro il 18 luglio 2012, con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo) deve essere effettuato il versamento a saldo della cedolare dovuta per il 2011.

Il versamento in acconto della cedolare per il 2012, pari al 92% dell'imposta dovuta per il 2011 (per effetto della riduzione disposta dal d.p.c.m. 21.11.'11), deve essere effettuato:

- se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro, in unica soluzione, entro il 30 novembre 2012
- se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, in 2 rate, di cui:
 - la prima, nella misura del 38%, entro il 18 giugno 2012 (ovvero entro il 18 luglio 2012 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo)
 - la seconda, nella restante misura del 54%, entro il 30 novembre 2012.

Se l'importo della cedolare versata per il 2011 non supera 51,65 euro, non è dovuto acconto.

Nel giugno del 2015 dovrà essere effettuato il versamento a saldo della cedolare dovuta per il 2012, operando i necessari conguagli.

I codici tributo per i versamenti, tramite modello F24, sono i seguenti:

- 1840 – acconto prima rata
- 1841 – acconto seconda rata o acconto in unica soluzione
- 1842 – saldo.

Dichiarazione

Il reddito da locazione assoggettato a cedolare deve essere indicato nella dichiarazione dei redditi (Quadro RB dei modelli 730 e Unico).

Il modello 730/2012 deve essere presentato:

- entro il 30 aprile 2012, in caso di presentazione al sostituto d'imposta
- entro il 31 maggio 2012, in caso di presentazione al Caf o a un professionista abilitato.

Il modello Unico Persone Fisiche 2012 deve essere presentato:

- dal 2 maggio 2012 al 2 luglio 2012, se la presentazione viene effettuata in forma cartacea
- entro il 1° ottobre 2012, se la presentazione viene effettuata per via telematica.

2.

FATTISPECIE INTERESSATE DAL REGIME TRANSITORIO 2011

Il regime della cedolare poteva applicarsi ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile 2011, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima di tale data. Per il periodo d'imposta 2011, però, trattandosi del primo anno di applicazione del nuovo regime, erano previste alcune regole specifiche, come di seguito illustrate.

Applicazione nella dichiarazione 2012

Nei casi che seguono, il locatore – che nel corso del 2011 ha eseguito i relativi versamenti in acconto – può applicare la cedolare per tale anno direttamente in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011, da presentare nel 2012:

- per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011
- per i contratti in corso al 7 aprile 2011, per i quali a tale data era già stata eseguita la registrazione
- per i contratti prorogati (nel senso sopra illustrato) prima del 7 aprile 2011, per i quali a tale data era già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro.

L'applicazione della cedolare in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 può avere effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011. Essa può riguardare, pertanto, sia entrambe le annualità – vale a dire l'annualità che scade nel 2011 e quella che decorre dallo stesso anno e scade nel 2012 – sia una soltanto di esse.

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi 2012 precisano che "nel caso di opzione in sede di dichiarazione la comunicazione al conduttore tramite lettera raccomandata deve essere stata già effettuata entro il termine per il versamento dell'acconto 2011 oppure, se non è dovuto acconto, deve essere effettuata entro il ter-

Assistenza contratti

L'assistenza delle strutture territoriali di assistenza continua come sempre. I proprietari corrervi con regolarità, nel loro interesse. L'assistenza della Confedilizia e dei servizi di assistenza rispetto a future, eventuali discussioni (costoso) contenzioso giudiziario.

FFITTI - VADEMECUM 2012

mine di presentazione della dichiarazione dei redditi”.

Versamenti

Per i versamenti, si rimanda al paragrafo precedente.

Ipotesi di ravvedimento operoso

I locatori che nel 2011 si trovavano in una delle tre situazioni sopra descritte, ma che non hanno effettuato i versamenti in acconto della cedolare, possono ancora avvalersi di tale regime fiscale per il 2011? Si ritiene – in assenza di chiarimenti ufficiali – che tale possibilità sia garantita se il versamento degli acconti dovuti viene effettuato entro i termini previsti dall'istituto del “ravvedimento operoso”, l'ultimo dei quali è quello di presentazione della dichiarazione 2012 (termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno di imposta in cui la violazione è commessa).

IMPORTANTE – Nuova presentazione del modello 69 per l'opzione 2012

N.B. Nella circolare n. 26/E del 2011, l'Agenzia delle entrate afferma che, per le annualità decorrenti dal 2012, il locatore che intenda avvalersi della cedolare deve comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa al 2012, esprimere la relativa opzione presentando il **modello 69**. A titolo prudenziale, è consigliabile far precedere questo adempimento dall'invio di una nuova raccomandata al conduttore (che per legge deve precedere l'esercizio dell'opzione).

Non essendo, al momento, il modello 69 predisposto per la fattispecie in esame, è opportuno verificare con il locale ufficio delle Entrate la dizione da inserire nello spazio denominato “Tipologia dell'atto”.

5.

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE A PARTIRE DAL 2012

Esercizio dell'opzione

a) **In caso di nuovo contratto**, l'opzione deve essere esercitata al momento della registrazione dello stesso (entro 30 giorni dalla data di stipula o – se antecedente – dalla data di decorrenza), attraverso due modalità alternative: il **modello**

Siria (telematico); il **modello 69** (cartaceo).

b) **In caso di proroga del contratto** (nel senso sopra illustrato), l'opzione deve essere esercitata tramite **modello 69**, entro il termine di versamento dell'imposta di registro, vale a dire entro 30 giorni dal momento della proroga.

c) **Per le annualità successive**, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto o di proroga, l'opzione deve essere esercitata tramite **modello 69**, entro il termine di versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sul canone, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Raccomandata al conduttore

L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con **lettera raccomandata**, con la quale rinuncia anche ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone.

N.B. L'invio della raccomandata è sempre obbligatorio, trattandosi di condizione di efficacia dell'opzione per la cedolare. Per i contratti per i quali è espressamente prevista la rinuncia agli aggiornamenti del canone, può al più evitarsi l'inserimento nella stessa del secondo dei suoi contenuti, quello per l'appunto relativo alla rinuncia all'esercizio della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone (il primo essendo la comunicazione al conduttore della scelta di avvalersi del regime della cedolare).

Versamenti

In caso di applicazione della cedolare a partire dal 2012, l'acconto 2012 relativo alla stessa non deve essere versato (posto che – come visto – se l'importo della cedolare versata per il 2011 non supera 51,65 euro, non è dovuto acconto), dovendosi invece pagare l'acconto Irpef sulla base del reddito complessivo del 2011. Come specificato dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 26/E del 2011, è anche possibile applicare il “metodo previsionale” e quindi versare l'acconto della cedolare calcolandolo sulla base dell'imposta che si ritiene sarà dovuta nel 2012; deve tuttavia precisarsi che, in caso di insufficiente versamento per effetto di errata previsione, si è soggetti a sanzione.

Nel giugno del 2015 dovrà essere effettuato il versamento a saldo della cedolare dovuta per il 2012, operando i necessari conguagli.

Dichiarazione

Il reddito da locazione assoggettato a cedolare dovrà essere indicato nella dichiarazione dei redditi del 2015 (redditi 2012).

TuttiFrutti

di Gian Antonio Stella



La beffa di Partinico e la giustizia lumaca

A pagare e a morire c'è sempre tempo, dice un vecchio adagio. Tanto più se la giustizia è lenta come una lumaca. C'è una piccola storia ignobile che spiega l'insostenibile situazione della macchina giudiziaria italiana e dei suoi risvolti sulla vita dei cittadini meglio di un trattato scritto insieme da un giurista e un sociologo.

Al centro di tutto c'è un magazzino di 180 metri quadri a Partinico, provincia di Palermo. Un magazzino qualunque. Affittato nel 2006 a un commerciante, Filippo Oliveri, di cianfrusaglie e prodotti vari da poco prezzo. Canone concordato: 450 euro al mese. Per i primi mesi l'uomo paga. Come si scoprirà, non rispetta l'impegno contrattuale di pagare la tassa di registrazione per poi detrarla dall'affitto (il che creerà ulteriori problemi ai proprietari dell'immobile) ma paga. Poi comincia a tirare in lungo e infine smette. I due fratelli che hanno ereditato lo stabile e il contratto dal papà nel frattempo defunto, cercano per un po' di avere i soldi con le buone. Poi, preso atto che non c'è verso d'avere il denaro, fanno causa. Totale del credito, fino al momento in cui l'inquilino moroso sgombera: 6.200 euro.

Viene attivata, come obbligatorio, la procedura d'urgenza. Ma serve a poco. Tre anni e mezzo dopo i due giovani non hanno ancora visto un centesimo. Peggio, scopro via via, come

raccontano, che «il debitore apre e chiude nuovi negozi lasciando altri debiti in giro, cambia ragione sociale, sfugge, è pluriprotetto, non ha conti correnti bancari e insomma non si può reclamare nulla anche se il giudice ha accordato il decreto ingiuntivo».

Un magazzino, un inquilino moroso e una storia che spiega la burocrazia

Offrono al moroso di chiudere la faccenda pagando la metà ma non accetta: chi glielo fa fare, di pagare, se può tirare in lungo fino alle calende greche? I due fratelli tentano di fare pignorare almeno la quota (10%) di un appartamento intestata al debitore ma «per indire l'asta pubblica di vendita, ci vuole una relazione ipocatastale scritta da un notaio (costo 1.532 euro) e successivamente la perizia del Ctu (consulente tecnico d'ufficio) che descrive l'appartamento, altri 3.900 euro». Per avviare l'esecuzione, inoltre, «ci vogliono altri 2.500 euro da versare al curatore fallimentare e al custode giudiziario». Conto finale: i due fratelli, che vantano un credito di circa 9 mila euro compresa la rivalutazione, ne hanno spesi finora, complessivamente, 9.900. E rischiano di rimanere beffati. Qualora il debitore fosse incastrato e costretto a pagare qualcosa, avrebbe la precedenza infatti la Montepaschi Serit, la concessionaria per la riscossione dei tributi in Sicilia, che si è inserita nel contenzioso e deve avere dal commerciante di cianfrusaglie oltre 250 mila euro.

Ma quello che aggiunge un tocco surreale alla storia è che i soldi di quell'affitto registrato con un contratto regolare anche se mai ricevuti, hanno dovuto essere inseriti comunque nella dichiarazione dei redditi. E i due fratelli, macchiati e cornuti, ci hanno già pagato le tasse.

di locazione, sempre

della Confedilizia per i contratti di locazione di casa sono vivamente invitati a r...

ndacati inquilini rappresenta una garanzia e controversie ed elimina all'origine il

E' legge il decreto liberalizzazioni

E' stato convertito in legge il decreto in materia di liberalizzazioni (d.l. n. 1 del 24.1.12). Fra le norme del provvedimento, si segnalano le seguenti.

Estinzione ipoteche

L'art. 27-ter semplifica le procedure per l'estinzione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui, modificando a tal fine l'art 40-bis del Testo unico bancario (d.lgs. n. 385/95). In particolare, per effetto della norma in questione, l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo si estingue automaticamente, oltre che nella già prevista ipotesi di estinzione dell'obbligazione garantita, anche in caso di mancata rinnovazione dell'iscrizione entro il termine di vent'anni. L'estinzione d'ufficio scatta, inoltre, al verificarsi di qualsiasi altra causa di estinzione legale dell'ipoteca prevista dall'art. 2878 c.c. (es.: cancellazione dell'iscrizione, perimento del bene ipotecato, rinuncia del creditore, spirare del termine a cui la ipoteca è stata limitata o col verificarsi della condizione risolutiva).

Portabilità del mutuo

L'art. 27-quinquies, modificando ancora il Testo unico bancario (in particolare l'art. 120-quater, comma 7), prevede che l'operazione di portabilità del mutuo debba concludersi entro 10 giorni "dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo". Ove la surrogazione non si perfezioni entro tale termine per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo dovrà risarcire il cliente nella misura dell'1% "del valore del finanziamento, per ciascun mese o frazione di mese di ritardo". Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di "rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili".

Assicurazione legata al mutuo

L'art. 28 stabilisce che le banche, gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, qualora condizionino "l'erogazione del mutuo immobiliare o del credito al consumo alla stipula di un contratto di assicurazione sulla vita", sono obbligati a sottoporre al cliente "almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi" non a loro riconducibili. Il cliente è comunque libero di scegliere sul mercato una polizza più conveniente che gli enti di cui sopra sono obbligati ad accettare "senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del mutuo immobiliare o del credito al consumo". A tal fine l'Isvap, l'Istituto di vigilanza sulle assicurazioni, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione è tenuto a definire i contenuti minimi del contratto di assicurazione sulla vita connesso all'erogazione del finanziamento.

Mutuo e conto corrente

Sempre l'art. 28 prevede anche

– modificando, così, l'art. 21, comma 3-bis, del Codice del Consumo (d.lgs. n. 206/05) in tema di azioni ingannevoli – che deve considerarsi scorretta la pratica commerciale di una banca, di un istituto di credito o di un intermediario finanziario che, ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obblighi il cliente "all'apertura di un conto corrente" presso tali enti.

Imu per gli immobili delle imprese costruttrici

L'art. 56 consente ai Comuni di ridurre fino allo 0,58% l'aliquota di base dell'Imu per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, "fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimaazione dei lavori".

Housing sociale

L'art. 57 e l'art. 58 dettano alcune

norme che mirano – sia attraverso misure fiscali in materia di Iva sia attraverso misure di semplificazione delle procedure amministrative – a rilanciare i programmi di housing sociale.

Imu per gli immobili di taluni enti non commerciali

L'art. 91-bis stabilisce che l'esenzione già prevista ai fini Ici per gli immobili degli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e religiose, si applichi ora – ai fini Imu – se tale svolgimento avviene "con modalità non commerciali". Il medesimo articolo prevede inoltre che, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applichi solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale (dettando poi ulteriori disposizioni di dettaglio).

Cavour

La forza del conte di Cavour non è nei suoi principii; egli non ne ha alcuno d'inesorabilmente determinato. Ma egli ha uno scopo, uno scopo fisso, netto, la di cui grandezza avrebbe data la vertigine a tutt'altro uomo dieci anni fa, quello cioè di formare un'Italia una ed indipendente. Gli uomini, i mezzi, le circostanze, gli sono stati, gli sono tuttora indifferenti. Egli cammina dritto, sempre saldo, sovente solo, sacrificando i suoi amici, le sue simpatie, qualche volta il suo cuore, spesso la coscienza. Nulla gli è duro. La pieghevolezza del suo spirito è meravigliosa.

Ferdinando Petruccelli
della Gattina

L'ESPROPRIO DI MONTI

CI SVALIGIANO LA CASA

Il significativo titolo di un articolo di Maurizio Belpietro su *Libero* (20.5.2012). Scrive al proposito il direttore sul suo quotidiano: "In pratica, avere una casa rischia di essere un'aggravante, una colpa da scontare rinunciando a una quota del proprio reddito, guadagni per altro che non sono esentasse, ma sui quali è già stato corrisposto il dovuto in termini di imposte".

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO 2012

16 Maggio 2012 - Mercoledì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

31 Maggio 2012 - Giovedì

Irpef - Presentazione Mod. 750 al Caf

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 750/2012 (redditi 2011) al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

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 scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - MAGGIO 2012

Maggio

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale di lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve

essere predisposto in duplice copia il prospetto paga.

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

Nuove tasse, la scusa sono i "servizi indivisibili"

Finora sapevamo che tutte le imposte servono al pagamento dei servizi indivisibili, come i trasporti, la sicurezza, l'illuminazione delle strade ecc. (se no, sarebbero tasse). Poi, però, con la Manovra Monti "Salva Italia" ci hanno insegnato che la maggiorazione di 0,50 euro a metro quadro del nuovo tributo comunale sui rifiuti è disposta per la copertura dei costi dei "servizi indivisibili".

Ma, scoperta una (finta) giustificazione, il discorso – e il "treno tributario" – non finisce più. Ora apprendiamo che anche l'Imu sull'abitazione principale finanzia i servizi indivisibili. Lo ha dichiarato il Ministro per i rapporti col Parlamento, Piero Giarda, rispondendo alla Camera ad una interrogazione parlamentare. "La tassazione della prima casa – ha detto il Ministro – rappresenta l'attuazione del federalismo fiscale in senso stretto, in quanto il gettito derivante è destinato alla copertura dei costi e dei servizi indivisibili di cui usufruisce in materia rilevante proprio chi risiede nel territorio comunale".

Proprio vero, la storia del fiscalismo è – anche – una storia esilarante.

Strategia cavouriana

Il conte di Cavour doveva trovare una fessura nell'adentellato della politica europea, e guizzarvi dentro, ed appiattarsi, e praticarvi una mina, cagionarvi un'esplosione. Ed è per questo modo ch'egli vinse l'Austria e si assicurò l'aiuto della Francia e dell'Inghilterra. Ove altri uomini di Stato avrebbero rinculato, il conte di Cavour si gittò in giù, dopo avere scandagliato il precipizio ed aver calcolato perfino i profitti della caduta. La spedizione di Crimea, la sua attitudine al Congresso di Parigi, la cessione di Nizza, l'invasione degli Stati pontifici nell'ultimo autunno sono state la conseguenza della vigorosa tempratura del suo spirito.

Ferdinando Petruccelli della Gattina

Le Entrate illustrano la "mediazione tributaria"

Nella circolare n. 9/E del 19.3.'12, l'Agenzia delle entrate illustra il nuovo istituto della cosiddetta "mediazione tributaria" o "mediazione fiscale", in vigore dall'1.4.'12 (cfr. *Cn mar.* '12) per effetto del nuovo art. 17-bis del d.lgs. n. 546/92.

Tale disposizione prevede, per le controversie di valore non superiore a 20.000 euro, relative ad atti dell'Agenzia delle entrate, notificati a decorrere dall'1.4.12, un rimedio da esperire in via preliminare ogni qualvolta si intenda presentare un ricorso, pena l'inammissibilità dello stesso.

Si tratta – rileva l'Agenzia – di uno strumento deflattivo del contenzioso, con il quale si prevede la presentazione obbligatoria di un'istanza (nella legge definita "reclamo") – di cui la circolare fornisce un fac-simile – che anticipa il contenuto del ricorso, nel senso che con essa il contribuente chiede l'annullamento totale o parziale dell'atto sulla base degli stessi motivi di fatto e di diritto che intenderebbe portare all'attenzione della Commissione tributaria provinciale nella eventuale fase giurisdizionale. Ed è in facoltà del contribuente stesso inserire nell'istanza anche una proposta di mediazione. L'organo destinatario, se non intende accogliere il reclamo volto all'annullamento totale o parziale dell'atto, né l'eventuale proposta di mediazione, formula d'ufficio una proposta di mediazione. Decorsi 90 giorni senza che sia stato notificato l'accoglimento del reclamo o senza che sia stata conclusa la mediazione, il reclamo produce gli effetti del ricorso.

Sono oggetto di mediazione – segnala la circolare – le controversie relative a: avviso di accertamento; avviso di liquidazione; provvedimento che irroga le sanzioni; ruolo; rifiuto espresso o tacito della restituzione di tributi, sanzioni pecuniarie e interessi o altri accessori non dovuti; diniego o revoca di agevolazioni o rigetto di domande di definizione agevolata di rapporti tributari; ogni altro atto emanato dall'Agenzia delle entrate, per il quale la legge preveda l'autonoma impugnabilità innanzi alle Commissioni tributarie (fra cui – ritiene l'Agenzia – il rifiuto tacito della restituzione di tributi, sanzioni pecuniarie e interessi o altri accessori non dovuti). Non sono, invece, oggetto di mediazione le controversie concernenti gli altri atti elencati dall'articolo 19 del d.lgs. n. 546/92, i quali, pur essendo impugnabili innanzi alle Commissioni tributarie, non sono emessi dall'Agenzia delle entrate e, di norma, non sono riconducibili all'attività della stessa. Si tratta, più precisamente, dei seguenti atti: cartella di pagamento; avviso di mora (sostituito dall'avviso di intimazione; iscrizione di ipoteca sugli immobili; fermo di beni mobili registrati; atti relativi alle operazioni catastali indicate nell'art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 546/92.

La circolare n. 9/E, molto estesa, spiega poi nel dettaglio tutta la nuova procedura, esaminando anche i suoi riflessi su istituti già esistenti.

Il quesito

Liberalizzazione e locazioni commerciali

■ E' sotto gli occhi di tutti la netta contrazione delle locazioni commerciali e l'aumento del numero di locali sfitti. Molte attività commerciali, artigianali e professionali cessano l'attività a causa della crisi economica e della contrazione dei consumi, della concorrenza dei centri commerciali, del non poter più beneficiare di regimi fiscali cosiddetti "minimi" ed a causa degli studi di settore.

Spesso è il locatore che deve ricorrere allo sfratto a causa della morosità del conduttore.

In ogni caso, il risultato è quello di locali vuoti, sempre più difficili da affittare in questo clima di recessione e pessimismo; i locali vuoti sono un costo per il proprietario (che non percepisce reddi-

to e non fa manutenzione), per la comunità (desertificazione dei centri storici e delle periferie), per lo Stato che non incassa tasse dalla locazione.

Nonostante questo panorama la durata delle locazioni (e sublocazioni) di immobili urbani a destinazione commerciale, artigianale o di studi professionali è ancora ingessata dalle vecchie regole della normativa dell'equo canone (si tratta della legge 392 del lontano 1978) ormai superata da un ventennio per le locazioni abitative (prima dai patti in deroga e poi dalla legge 431 dell'anno 1998) ma sopravvissuta fino ad ora per le locazioni non abitative. Conseguentemente, ancora oggi, la durata contrattuale non può essere inferiore a sei anni (a nove se l'immobile è adibi-

to ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali).

Il contratto si rinnova poi tacitamente di sei anni in sei anni (di nove in nove per attività alberghiere o teatrali). Certamente la possibilità di stipulare contratti più brevi e flessibili consentirebbe ai locatori di accettare per un periodo limitato canoni inferiori a quelli di mercato e ad imprenditori (anche giovani) di tentare l'avvio di attività e creare posti di lavoro con affitti sostenibili (anche) nelle attuali situazioni di mercato, con la possibilità per le parti di rinegoziare il canone per i periodi successivi se l'attività riesce a svilupparsi.

PIER PAOLO BOSSO
Confedilizia

da LA STAMPA, 12.3'12

Iva e tariffa rifiuti, la storia continua

"Iva e tariffa rifiuti, una storia italiana". Così si intitolava un articolo pubblicato su *Confedilizia notizie* del dicembre 2010. Articolo nel quale si dava conto dell'ultimo atto di una vicenda davvero poco edificante: quella relativa al contrasto fra un principio nettamente affermato dalla giurisprudenza – e cioè che la tariffa rifiuti è in realtà un tributo e pertanto su di essa non può essere applicata l'Iva – e il tentativo, da parte dell'Amministrazione finanziaria e del Governo, di vanificare tale principio, attraverso circolari e leggi.

Per i precedenti della "storia", si rimanda al citato articolo di *Cn*, e a quanto ivi richiamato. In questa sede deve invece darsi conto dell'ultima puntata della vicenda, rappresentata da una sentenza della Corte di cassazione (la n. 3756 del 9.3.'12) che ha ribadito la natura tributaria della cosiddetta Tia 1 (la tariffa rifiuti attualmente applicabile), nonostante la disposizione di legge che ne aveva d'imperio sancito la natura tributaria, ma sbagliando obiettivo, poiché era intervenuta sulla cosiddetta Tia 2, non ancora applicabile.

A tale errore formale aveva tentato di porre rimedio il Dipartimento delle finanze con la circolare n. 5/DF del 2010, richiamandosi alla "identità sostanziale" fra i due prelievi. Tentativo che la Cassazione – nella sentenza in parola – bolla come "forzatura logica del tutto inaccettabile".

L'Iva sulla tariffa rifiuti attualmente – e in passato – applicata nei Comuni che hanno abbandonato la tassa, è dunque illegittima. Affermazione dalla quale non può che conseguire il diritto al rimborso di quanto a tale titolo versato dai contribuenti interessati.



Il testo di riforma del condominio all'esame della Commissione Giustizia della Camera dei deputati (A.C. 4041) è viziato da un equivoco di fondo. Infatti, sulla base di quanto sostenuto in sede di audizione presso la Commissione Giustizia della Camera dal prof. Angelo Chianale e dal prof. Raffaele Caterina, da alcune norme del testo già si evince l'attribuzione (indiretta) al condominio della soggettività giuridica, che non viene tuttavia introdotta con una espressa disposizione in tal senso.

Tale impostazione – se mantenuta – determinerebbe una situazione di notevole confusione, per la contraddittorietà di alcune norme rispetto ad altre, che si tradurrebbe inevitabilmente in forte contenzioso.

Si pone quindi la necessità che venga pregiudizialmente risolto il problema relativo all'attribuzione al condominio di una soggettività giuridica.

Agiai (Associazione geometri italiani amministratori immobiliari), Alac (Associazione liberi amministratori condominiali), Appc (Associazione piccoli proprietari case), Asppi (Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari), Assocond (Associazione italiana condomini), Confedilizia (Confederazione italiana della proprietà edilizia), Gesticond (Libera associazione nazionale amministratori condominiali, immobiliari e gestori di edifici) e Unioncasa (Associazione proprietari immobiliari) ritengono che una vera riforma del condominio debba prevedere l'attribuzione allo stesso della personalità giuridica, così dotando il condominio di autonomia patrimoniale perfetta, con una netta separazione – quindi – fra il patrimonio e i debiti dell'ente e quelli dei suoi membri.

Qualora tale scelta non sia ritenuta al momento percorribile, perché considerata troppo innovativa rispetto alla attuale connotazione del condominio quale ente di gestione privo di soggettività giuridica, appare alle scriventi Organizzazioni indispensabile che il testo di riforma preveda almeno – in conformità con quanto già da tempo previsto a livello europeo – l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, la quale comporta un'autonomia patrimoniale attenuata e il riconoscimento al condominio della possibilità, per specifiche materie legislativamente stabilite, di essere titolare di diritti e obblighi.

La scelta di attribuire al condominio una propria soggettività giuridica – oltre ad essere pregiudiziale, come detto, all'esame stesso del testo attualmente in discussione, ad evitare una situazione di confusione normativa foriera di ingente contenzioso – costituisce l'unica forma attraverso la quale è possibile giungere ad una effettiva semplificazione nella vita del condominio, sia nei rapporti interni che in quelli esterni, nonché ad una valorizzazione dell'attività degli amministratori.

Roma, 6 marzo 2012

Il magnetismo di Cavour

Cavour si conosce, egli conosce la gente che lo attorna; la stima poco, forse punto, ed ha il torto di farglielo sentire. E non tollera eguali, non essendo abituato ad incontrarne molti. Quantunque egli tocca, deve piegare, deve rassegnarsi a vedersi manipolato, *pètri*, da questa mano potente. Il re stesso ne subisce il magnetismo, ne fremente, ne è geloso e tenta invano di ribellarsi. Ora chi non consente a lasciarsi assorbire dal conte di Cavour, si classifica, senza transazione, tra i suoi nemici, o per meglio dire tra i suoi avversari, perocché il conte di Cavour sa portare il broncio, conservar per un tempo il rancore; odiare no.

Ferdinando Petruccelli
della Gattina

SEGNALAZIONI

Brian Moore, *Cattolici*, Lindau, pp. 96

Un acuto e originale romanzo di fantavaticano, che presenta una comunità irlandese fedele all'antico rito latino in una Chiesa ormai immersa in un generico teismo ecumenico.

Renzo De Felice, *Fascismo*, pref. di Sergio Romano, introd. e postf. di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 118

Numerosi documenti del massimo storico del fascismo (di rilievo soprattutto una voce enciclopedica sintetica) sono proposti con utili chiarimenti di Francesco Perfetti.

Massimo Teodori, *Risorgimento laico*, Rubbettino ed., pp. 172

Polemiche pagine contro "gli inganni clericali sull'Unità": il Risorgimento è rivendicato ad artefici esclusivamente laici, divisi fra loro, ma solidali nella netta contrapposizione alla Chiesa.

Umberto Zanotti Bianco, *La mia Roma*, a cura di Cinzia Casani, intr. di Fabio Grassi Orsini, Lacaia ed., pp. LXII + 270

In queste pagine di diario, stese negli anni 1943-'44, l'insigne meridionalista testimonia l'intensa attività politica e militare svolta negli ambienti monarchici e liberali in "Roma città aperta".

Stefano Baldolini, *Alemanno nazionale*, pref. di Lucia Annunziata, Fuorionda ed., pp. XII + 174

Un'analisi non troppo amichevole di "ambizioni e fallimenti del sindaco di Roma", dalla giovanile militanza missina, all'arrivo in Parlamento, dalla costituzione della corrente di destra sociale, all'approdo in Campidoglio.

DALLE RIVISTE...

Cedolare secca: sanzioni e nuove nullità Parziarietà delle obbligazioni condominiali, un principio che vacilla "Codice del turismo" e disposizioni in tema di locazione Locali di pubblico spettacolo, agibilità Aree vincolate e tassabilità ai fini Ici e Imu

La *Proprietà edilizia*, rivista della nostra Associazione territoriale di Milano Assoedilizia, pubblica nel suo n° 3-4/11 uno studio di Roberto Maria Corso dal titolo "Cedolare secca: sanzioni e nuove nullità".

Ai lettori

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

Sulla *Rivista di diritto agrario* (n° 3/11), Emiliano Porri scrive dell'indennità di espropriazione per le aree non edificabili (il tramonto del valore agricolo e le attitudini ulteriori rispetto all'uso agricolo).

"Il decreto «semplificazioni» in pillole" è l'argomento che Flavio Guidi e Paolo Duranti (Sida Group) trattano su *Consulente immobiliare* (n° 902/12).

Dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n° 2/12), rivista diretta dal Presidente confederale (che vi pubblica la consueta nota di aggiornamento sui problemi dell'immobiliare), segnaliamo lo studio di Renato Del Chicca inerente la disciplina della modifica delle tabelle millesimali contrattuali e assembleari; quello di Antonio Nucera ("Parziarietà delle obbligazioni condominiali: un principio che vacilla") e quello, ancora, di Paolo Scalettaris sulle disposizioni in tema di locazione contenute nel nuovo Codice del turismo.

Franco Maggio scrive sul *Corriere tributario* (n° 11/12) del censimento catastale dei fabbricati rurali.

"Il condominio: dall'apparenza del diritto alla definizione di nuovi obblighi per l'amministratore": è il titolo della nota a sentenza che Mariangela Cistaro pubblica su *il Giudice di pace* (n° L/12).

Della mancanza di agibilità dei locali di pubblico spettacolo tratta Antonella Manzione su *crocevia* (n° 1-2/12).

"Sulla riconosciuta intassabilità delle aree vincolate ai fini Ici (e Imu) alla luce degli ultimi arresti della Cassazione": è il titolo dello studio di Elia Orsi che compare sul *Bollettino tributario* (n° 3/12).

Della deontologia professionale degli avvocati scrive Luigi Ferrajoli su *Questione giustizia* (n° 6/11).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Tassazione, ai fini Irpef, dei canoni di locazione non percepiti. La Cassazione torna sull'argomento

Com'è noto, la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 362 del 26.7.'00, ha interpretato la vigente disciplina tributaria che stabilisce che le imposte sugli immobili locati devono essere corrisposte sulla base del canone contrattuale – o superiore alla rendita catastale – indipendentemente dalla percezione dello stesso, nel senso che tale regola vale solo fin tanto che il contratto di locazione – sia ad uso abitativo sia ad uso diverso – risulti “in vita” e, quindi, sia “dovuto un canone in senso tecnico”. Secondo la Consulta, infatti, quando la locazione “sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.)”, il riferimento al reddito locativo non è più “praticabile”, tornando in vigore la rendita catastale; così come non è più praticabile, anche per il caso in cui il locatore invochi l'inadempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale, allorché “risulti in maniera certa che abbia scelto la via di risolvere il contratto” (cfr. *Cn* feb. '08).

In argomento, ora si segnala la sentenza della Cassazione n. 651 del 18.1.'12 che, con riguardo ad una locazione ad uso non abitativo, fa propri i concetti sopra riferiti.

Nella specie, il locatore di un locale commerciale, “in conseguenza dello sfratto per morosità del conduttore”, aveva chiesto il rimborso delle imposte versate sui canoni non percepiti. La richiesta, accolta dalla Commissione tributaria provinciale, veniva successivamente respinta dalla Commissione tributaria regionale. La questione è approdata così dinanzi alla Cassazione, che però ha dato nuovamente torto al contribuente.

I giudici di legittimità – nella loro sentenza – osservano che la tassazione del reddito locativo, ai fini Irpef, “è collegata alla mera maturazione del diritto di percezione di un reddito”. Aggiungono, tuttavia, che occorre armonizzare tale principio con quanto stabilito dalla Corte Costituzionale secondo cui – come abbiamo visto – ciò vale fintanto che rimanga in essere un contratto di locazione, “mentre, allorché la locazione sia cessata (per qualsivoglia motivo)” deve tornarsi a fare riferimento alla rendita catastale. Arrivano così alla conclusione che, come nel caso posto alla loro attenzione, si può “fondatamente discorrere di

intangibilità” del reddito “parametrato al canone locativo” solo successivamente al momento in cui l'interessato ha ottenuto lo sfratto per morosità, giacché solo in quel momento può ritenersi cessato il rapporto. La richiesta del contribuente riguardava, invece, il rimborso dell'imposta “commisurata ai canoni antecedenti” il provvedimento di sfratto, e da qui il motivo per cui il ricorso non poteva essere accolto.

A ben vedere, dunque, la pronuncia in parola, anche se indirettamente, conferma quanto già in precedenza affermato – sempre dalla Suprema Corte – nelle sentenze n. 12905/'07 e n. 24444/'05 (non a caso puntualmente richiamate nell'occasione anche se in contrapposizione alla pronuncia della Cassazione n. 9611/'03, che invece deve ritenersi espressione dello stesso filone giurisprudenziale: cfr. *Cn* feb. '08), secondo cui, come si ricorderà, per i fini di cui trattasi e con particolare riferimento alla risoluzione giudiziale, deve essere provata la volontà risolutiva del contribuente: il contribuente, cioè, deve dimostrare in maniera puntuale di aver “ritualmente invocato l'adempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale facendo valere, ad esempio, l'operatività di una specifica clausola contrattuale” (cfr., ancora, *Cn* feb.

'08). Ciò, nella vicenda che ha dato luogo alla sentenza n. 651/'12, evidentemente non è accaduto e questo non ha permesso di accogliere il ricorso del contribuente.

Restano sempre valide, dunque, le istruzioni, a suo tempo impartite dalla Confedilizia – sulla base delle indicazioni comportamentali della Corte Costituzionale – per non corrispondere le imposte sui canoni non percepiti (cfr. *Cn* sett. '00). Indicazioni applicabili tanto all'uso abitativo quanto all'uso diverso dall'abitativo e che, per di più, consentono di superare il dettato normativo – di cui all'art. 8, comma 5, l. n. 431/'98 – che lega la possibilità di non tassazione dei redditi da locazione abitativa alla “conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore”.

Naturalmente – come già segnalato in quell'occasione (cfr., ancora, *Cn* sett. '00) – a tutti gli indicati comportamenti il locatore deve far seguire la registrazione della risoluzione del contratto entro 30 giorni dalla data di cessazione dello stesso. Solo così, infatti, si porta a conoscenza dell'Agenzia delle entrate l'avvenuta risoluzione del rapporto locativo; risoluzione che comunque, per i fini che qua interessano, rileva dal momento in cui interviene e non dalla data in cui viene registrata.

Il Parlamento e l'Italia

L'esistenza del Parlamento all'interno è il faro su cui si poggiano e riposano gli occhi di tutte le provincie: esso è la sua fede, la sua coscienza. L'Italia sente che è una; e come tale pensa, ordina, obbedisce, agisce. L'antica geografia, che palpita forse ancora nei brani dei vecchi interessi, diviene un solecismo politico dal momento che si ode la voce che parla dalla tribuna italiana. Toscana, Sicilia, Napoli, Lombardia non sono più che un nome, ed in questo battesimo – la rappresentanza italiana – tanti nomi che non ne fanno più ch'uno: l'Italia. L'irradiazione della forza nazionale qui si concentra, e parte di qui. Cuore e cervello, dal Parlamento sgorga la vita, la volontà, il pensiero e la coscienza, la forza, la fede; procede da tutti, ed è tutto. Esso è la legge.

Ferdinando Petruccielli della Gattina

CONFEDILIZIA
ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu



Casa 24 PLUS
ABITARE, COMPRARE, ARREDARE, VIVERE E INVESTIRE NEL MATTONE

IL PUNTO

Proprietari immobiliari uniti contro i tagli sulla casa

Paola Bottelli

Con il titolo sopra riportato, il *Sole 24Ore-Casa Plus 24* (5.11.'11) dava conto della preoccupazione espressa da Appc, Asppi, Confedilizia e Unioncasa per l'eventualità – allora concreta, per via della

“clausola di salvaguardia” al tempo prevista – che in assenza dei previsti provvedimenti in materia fiscale ed assistenziale, scattasse un forte inasprimento della fiscalità sugli immobili, a partire dal 2012, attraverso il taglio lineare ed indiscriminato di svariate possibilità di detrazione o deduzione relative alla casa. Consideravano quindi indispensabile che si procedesse al più presto all'individuazione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali.

Se è vero che quella clausola di salvaguardia non è più vigente, resta però fondamentale che si presti la massima attenzione al tema, presente anche nella bozza di delega fiscale in

corso di approvazione da parte del Governo. Come denunciato dalle citate organizzazioni, infatti, nell'elenco di “agevolazioni” all'epoca predisposto figuravano una serie di disposizioni che non costituiscono affatto regimi agevolativi. A titolo esemplificativo, e limitandosi al solo settore immobiliare, nell'elenco era presente – oltre all'esenzione Irpef per l'abitazione principale, alle detrazioni del 36% e del 55% per le ristrutturazioni edilizie e per il risparmio energetico nonché alla deduzione del 50% per i contratti di locazione agevolati a canone calmierato – la norma sull'abbattimento del 15% del canone di locazione ai fini Irpef, che è una deduzione forfettaria delle spese e non certo una agevolazione.

GIURISPRUDENZA CASA

Condominio e animali domestici

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 3705/11, inedita), su un tema ricorrente. “In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condòmini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva”.

Comodato e termine finale

“Nel contratto di comodato, il termine finale (che rileva, ai sensi degli artt. 1809 e 1810 del Codice Civile, ai fini della restituzione del bene in oggetto) può risultare - ha detto la Cassazione (sent. n. 5907, inedita) - dall'uso cui la cosa deve essere destinata solo in quanto tale uso abbia in sé connotata una durata predeterminata nel tempo; in tema di comodato immobiliare, pertanto, ove manchi una particolare prescrizione di durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile configura un comodato a tempo indeterminato e, perciò, a titolo precario, e, dunque, revocabile «ad nutum» da parte del comodante, a norma dell'art. 1810 del Codice Civile”.

Rispetto del regolamento condominiale e obbligo dell'amministratore

“A norma dell'art. 1153 del Codice civile, l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condòmini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poichè l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condòmini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1150 e 1153 del Codice civile”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 10547/11, inedita).

Rendiconto e riconoscimento di debito

“La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito - ha detto la Cassazione (sent. n. 10153/11, inedita) - solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poichè la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

“Il modello è la Francia che mette gli enti locali in concorrenza tra loro”

da *AFFARI&FINANZA*, 12.5.12

E' reato rifiutarsi di spostare l'auto che blocca l'ingresso in garage

CASSAZIONE PENALE
12 gennaio 2012, n. 605 (ud. 18 novembre 2011)
Pres. Grassi - Est. Vessichelli - P.G. Fodaroni (conf.)

Se è del tutto condivisibile che integri il reato di violenza privata di cui all'art. 610 c.p. la condotta di chi effettui il parcheggio di un'autovettura in modo tale da impedire intenzionalmente ad un'altra automobile di spostarsi per accedere alla pubblica via, opponendo un rifiuto reiterato alla richiesta della parte offesa di liberare l'accesso, sarebbe irragionevole non ritenere reato anche soltanto la seconda parte della condotta appena descritta nella quale la costrizione, con violenza, della altrui volontà è determinata dal mantenimento della vettura nella posizione irregolare in cui è stata messa dallo stesso agente: mantenimento capace di determinare la costrizione psicologica della persona offesa né più e né meno dell'intenzionale parcheggio ostruttivo. (Fattispecie nella quale la Cassazione ha ritenuto integrare la violenza quale normativamente prevista il rifiuto reiterato dell'imputato di spostare il proprio veicolo che, parcheggiato in modo irregolare, impediva ad un condòmino l'ingresso al garage) (1).

(1) In termini, con riferimento ad analoga fattispecie, cfr. Cass., sez. V, 16 maggio 2006, n. 16571, in *Arch. loc. e cond.* 2007, 44.

«L'Italia? Che spreco di risorse»

Nokia: sette anni per avere i fondi - Siemens: nuova sede bloccata dalla burocrazia

da *Sole 24Ore*, 13.5.12

SEGNALIAMO



SEGNALIAMO

Commentario sulla famiglia

Un amplissimo *Commentario del codice civile* è diretto da Enrico Gabrielli per la Utet. Esce, per la cura di Luigi Balestra, il tomo *Della famiglia*, dedicato agli artt. 74-176 del codice (pp. XXIV + 1.088). Una quindicina di studiosi analizza i singoli articoli, fornendo commenti che citano vastamente dottrina e giurisprudenza.

LETTO PER VOI

Evasione fiscale e spot radio-tv

“Se tutti pagano le tasse, le tasse ripagano tutti. In servizi”. È uno degli spot contro l'evasione fiscale che la Rai trasmette (ma sono state fatte anche inserzioni sui giornali e manifestoni per stazioni ferroviarie ed aeroporti).

Per questa “réclame di Stato”, *Confcontribuenti* – organizzazione di consumatori – ha denunciato l'Agenzia delle entrate per “pubblicità ingannevole”, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 2.8.'07, n. 145.

Lo riferisce Diego Menegon in un articolo sul periodico *Liberamente* che – per ogni valutazione – riteniamo di dover, in questo notiziario, riprendere.

L'articolista, così prosegue: «Nel messaggio propagandistico si tessono le lodi dell'apparato pubblico, affermando che se tutti pagassero le tasse, i servizi sarebbero più efficienti. L'esperienza insegna, invece, che se tutti pagassero le tasse e se le maggiori entrate fossero impiegate per conservare il livello attuale di spesa pubblica o addirittura per aumentarlo, fallirebbe qualche impresa in più, l'inflazione salirebbe e aumenterebbero gli sprechi nella pubblica amministrazione. La lotta all'evasione servirebbe a qualcosa se le maggiori entrate fossero impiegate per ridurre la pressione fiscale. Ciò renderebbe possibile fare impresa in Italia e aiuterebbe lo sviluppo. Nelle manovre, invece, le misure di contrasto all'evasione sono pensate a copertura della spesa pubblica, su cui la maggioranza non riesce a puntare le forbici. L'evasore è dipinto come un parassita, ma se oggi l'economia è ferma lo si deve innanzi tutto ad una pressione fiscale che deprime l'economia e che foraggia il vero ceto parassitario, coloro che davvero sono “ripagati dalle tasse”, come recita la pubblicità, ossia una burocrazia che giganteggia e i vari beneficiari di sussidi e rendite di posizione (dai giornali di partito agli stessi partiti politici, ai destinatari del fondo unico dello spettacolo e così via). Un vero ciclo di riforme passa per la drastica riduzione della spesa pubblica e un nuovo processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare e delle partecipazioni. Il settore pubblico – continua Menegon – è il vero responsabile della crisi del debito, che appunto è crisi del debito pubblico. Di fondo c'è una generale perdita di fiducia nella capacità dello Stato di sostenere a lungo politiche di spesa pubblica fuori misura e a pagare i debiti che contrae, dinanzi a un'economia privata che non riesce più a rifocillare l'apparato pubblico».

A quando – ha scritto qualcuno – gli spot contro gli sprechi? Aggiungendo: “Non si può lasciare questa campagna solo a *Striscia la notizia*...”

Tasse, tasse, tasse: forse per questo i mercati non si fidano dell'Italia

da PANORAMA, 11.1.'12

Imposta di registro “prima casa” anche per l'immobile usucapito

Anche gli immobili trasferiti con sentenza dichiarativa di usucapione emessa dall'Autorità giudiziaria, se destinati a prima abitazione, godono delle agevolazioni “prima casa”, limitatamente però all'imposta di registro (che si applica quindi con l'aliquota del 5%), non anche per quelle ipotecaria e catastale.

Nonostante si tratti di un acquisto a titolo originario, con effetto *ab origine*, cioè sin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della sussistenza dei requisiti per l'accesso all'agevolazione, andrà effettuata, da parte dell'Amministrazione finanziaria, con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a “prima casa” e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici della medesima.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, con risoluzione n. 25/E del 20.5.'12.

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti, non la carta patinata

Finanziamenti agevolati per riduzione dei gas serra

Presso la Cassa depositi e prestiti è stato istituito il Fondo Kyoto che consentirà ad una platea molto ampia di soggetti, tra i quali, cittadini e condomini, di usufruire di finanziamenti agevolati (tasso d'interesse dello 0,50%), per realizzare misure di riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra, finalizzate all'attuazione del Protocollo di Kyoto.

Il fondo rotativo, dell'ammontare complessivo di circa 600 milioni di euro (200 milioni per tre anni), consente di poter chiedere finanziamenti della durata compresa fra i 3 e i 6 anni.

Per avere tutti i dettagli in merito alle procedure da seguire e della documentazione da presentare ai fini dell'ammissione al primo ciclo di programmazione è possibile telefonare al numero verde 800098754, ovvero scrivere alla seguente e-mail: cdpkyoto@cassaddpp.it.

FEDERALISMO: FINI, VA SOTTOPOSTO AD UNA VERIFICA =

PERCHE' HA AUMENTATO IL CARICO FISCALE COMPLESSIVO

Verona, 10 mar. - (Adnkronos) - "Il **federalismo** ha fatto aumentare il carico fiscale complessivo non l'ha fatto diminuire. Quindi, non va archiviato ma bisogna fermarsi a riflettere. Il **federalismo** va sottoposto ad una verifica, perché ha comportato l'esatto contrario per cui è stato ideato". Lo ha detto il presidente della Camera Gianfranco Fini oggi nel corso del congresso veneto di Fil.

BELL'ITALIA

Consulenze

“Quasi due miliardi l'anno e 250mila i professionisti utilizzati da Regioni e enti”.

(la Repubblica 28.2.'12)

Genova, lo scandalo dei consiglieri comunali

“Toccata e fuga in aula, cento euro di gettone per un minuto di seduta”.

(la Repubblica 13.5.'12)

LA DITTATURA DELL'ERARIO

CI VUOLE UNA RIVOLUZIONE PER LIBERARE I CONTRIBUENTI

di Nicola Porro

La pretesa diseguaglianza italiana è un falso mito necessario per giustificare la funzione redistributiva del fisco. Se la diseguaglianza fosse il nostro problema economico, semmai per ridurla si dovrebbe aumentare l'accesso alla ricchezza dei più deboli e non già ridurre le possibilità per i più ricchi: la diseguaglianza insomma non si combatte con l'invidia sociale delle aliquote punitive, ma con l'emulazione e maggiore libertà di intraprendere. Inoltre la supposta diseguaglianza italiana semplicemente non c'è. Dopo Giappone e America, siamo il terzo paese al mondo per numero di «ricchi». In Italia vi sono la bellezza di 30 milioni di cittadini con un patrimonio superiore ai 100mila euro. E il fatto che il 10 per cento della nostra popolazione più ricca detenga il 40 per cento dell'intera torta, ci mette al di sotto dei nostri competitor internazionali, che hanno percentuali intorno al 60-70 per cento. L'Italia è mediamente più uguale del resto del mondo sviluppato. Il che non è necessariamente un bene: la ricchezza è contagiosa.

Lo stato fiscale non alimenta i servizi pubblici, ma se stesso. Nel 2012 le spese pubbliche correnti saranno pari a 680 miliardi di euro. 20 miliardi in più rispetto a due anni fa. E nel 2014 la spesa corrente toccherà quota 700 miliardi di euro. Insomma la spesa pubblica cresce indipendentemente dai servizi forniti: va avanti per suo conto. Ogni anno qualche miliardo in più che si trascina, senza alcun servizio in più per i cittadini. La spesa pubblica è come un treno impazzito che, invece di frenare, i politici continuano ad alimentare grazie al nostro carburante-tasse.

da il Giornale, 14.5.'12

SEGNALAZIONI

Luigi Einaudi, *Le entrate pubbliche dello Stato Sabauda*, intr. di Paolo Silvestri, Vitale & Associati ed., pp. XLII + 366

Uno studio poco conosciuto di Einaudi, incentrato su bilanci e conti dei tesoriери durante la guerra di successione spagnola, all'inizio del Settecento, ma di vivida attualità per riferimenti al pareggio di bilancio, al contenimento della spesa, all'estensione dei conti pubblici.

Sergio Benvenuto, *Lo jettatore*, Mimesis ed., pp. 48

Un curioso saggio sullo jettatore, alla ricerca delle origini del fenomeno, di una credenza diffusa lungo i secoli, dell'atteggiamento sia popolare, sia scientifico, sia di uomini di solida cultura.

Massimiliano Griner, *Piazza Fontana e il mito della strategia della tensione*, Lindau ed., pp. 510

La novità dell'impianto di questa ricostruzione storica si avverte nel titolo stesso: vengono smontati decenni di vulgata pseudo storica sulla strage di piazza Fontana e sui collegamenti che essa avrebbe avuto.

Andrea Sodi, *Sherlock Holmes*, Falco ed., pp. 96

Una nuova serie di racconti "apocrifi" del principe degli investigatori, attribuiti sia a suoi diari, sia alla penna dell'amico dottor John Watson, sia allo stesso "padre" di Holmes, Arthur Conan Doyle.

Antonia Pozzi, *Soltanto in sogno*, alba pratalia ed., pp. 128 con ill.

Continuano ad apparire libri della e sulla poetessa, morta suicida nel 1938, a soli ventisei anni: qui sono presentate lettere e fotografie per Dino Formaggio, l'ultimo amore della giovane, diventato poi noto filosofo dell'arte.

Elio Veltri, Francesco Paola, *I soldi dei partiti*, Marsilio, pp. 240

Vasta ricostruzione della storia dei finanziamenti ai partiti, con ampie e puntuali documentazioni su sprechi, scandali, assurdità di un sistema che è tanto impopolare quanto impossibile da svellere o anche solo ridimensionare.

Graziella Priulla, *L'Italia dell'ignoranza*, FrancoAngeli ed., pp. 208

Come la crisi della scuola sia sintomo del declino dell'Italia: limiti dell'istruzione come è stata impartita, deficit di preparazione nei giovani, tagli alle spese per la cultura.

Aldo A. Mola, *Manti di corte*, Fondazione DNArt ed., pp. 52 con ill. a c.

Sono qui presentati e illustrati alcuni splendidi manti appartenuti alle tre regine d'Italia (Margherita, Elena e Maria José): ampia la documentazione iconografica.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e interpellanze di nostro interesse

Disposizioni concernenti le caratteristiche degli impianti di allarme dotati di telecamera con trasmissione diretta audio-video e agevolazioni fiscali per la loro installazione sono contenute in una proposta di legge presentata dal deputato Galli (FLI).

Esenzione dell'abitazione principale delle famiglie numerose dall'obbligo di pagamento dell'imposta municipale propria è il contenuto della proposta di legge del deputato Toccafondi (PdL).

Proviene dai deputati Cavallaro e Soro, del Gruppo parlamentare del Pd, una proposta di legge volta a modificare l'art. 140 c.p.c., concernente la notificazione degli atti in caso di irreperibilità del notificatario o di rifiuto di ricevere copia.

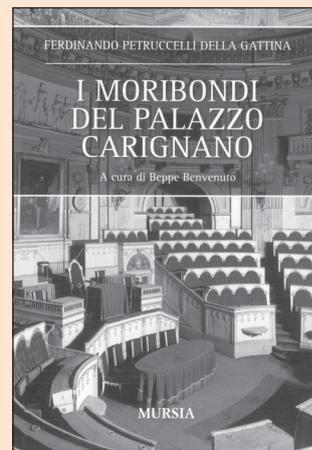
Il senatore Stradiotto (Pd) è il primo firmatario di un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze con la quale, premesso che il miglioramento dell'efficienza energetica negli usi finali è definito il settore di intervento più qualificante ed importante per ridurre le emissioni in atmosfera in quanto incide positivamente sui consumi finali di combustibili fossili, si chiede di sapere se il Governo intenda emanare disposizioni interpretative che stabiliscano che l'aliquota Iva agevolata del 10% si applichi anche nel caso in cui l'energia non sia prodotta da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è destinatario di un'interrogazione, in materia di Imu, redatta dal deputato Narducci (Pd), con la quale si domanda quali iniziative intenda intraprendere il Governo per riconoscere gli stessi benefici fiscali, cui è assoggettata l'abitazione principale, anche all'abitazione posseduta in Italia dai nostri connazionali residenti all'estero, non locata e adibita ad uso proprio, dando, in tal modo, un segnale concreto di attenzione ai problemi dei cittadini italiani all'estero.

Il lungo dibattito sulla configurazione della Tia (tariffa di igiene ambientale) quale entrata di natura tributaria, o quale corrispettivo riconosciuto a fronte di una prestazione di un servizio, è l'oggetto di un'interrogazione parlamentare del deputato Di Pietro (Idv) che, rivolgendosi al Ministro dell'economia e delle finanze, chiede di sanare le incertezze interpretative della normativa al fine di evitare gravi pregiudizi nei confronti dei cittadini.

Con un'interpellanza urgente, rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, un nutrito numero di parlamentari del Gruppo della Lega nord (prima firmataria la deputata Negro), chiede se il governo non ritenga opportuno avviare un confronto tecnico con i rappresentanti degli enti locali al fine di verificare la correttezza del gettito complessivo dell'Imu al fine di permettere ai Comuni di valutare, a loro volta, la correttezza delle stime per poter così prevedere le aliquote dell'Imu stessa.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal testo *I moribondi del palazzo Carignano* di Ferdinando Petruccelli della Gattina, ed. MURSIA.

Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione settembre	2010 - settembre	2011	3,0 %	2,250 %
Variazione ottobre	2010 - ottobre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione novembre	2010 - novembre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione dicembre	2010 - dicembre	2011	3,2 %	2,400 %
Variazione gennaio	2011 - gennaio	2012	3,2 %	2,400 %
Variazione febbraio	2011 - febbraio	2012	3,3 %	2,475 %

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	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione settembre	2010 - settembre	2011	3,6 %
Variazione ottobre	2010 - ottobre	2011	3,8 %
Variazione novembre	2010 - novembre	2011	3,7 %
Variazione dicembre	2010 - dicembre	2011	3,7 %
Variazione gennaio	2011 - gennaio	2012	3,4 %
Variazione febbraio	2011 - febbraio	2012	3,4 %

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



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

**Anno 22
Numero 4**

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 2 aprile 2012

Il numero di marzo 2012
è stato postalizzato il 19.3.2012