



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- PRIMA RATA IMU
ASSISTENZA DELLE ASSOCIAZIONI (pag. 2)
- DECRETO FISCALE,
LE NORME DI NOSTRO INTERESSE (pagg. 12-13)
- Codice del turismo,
falcidiato dalla Consulta (pag. 3)
- La beffa
della tariffa bioraria (pag. 3)
- Rendite presunte
per gli "immobili fantasma" (pag. 3)
- Imu e aree fabbricabili,
un passo indietro (pag. 3)
- C'è un buco enorme
nella riforma del Catasto (pag. 7)
- Immobili e incoerenza
del carico fiscale (pag. 7)
- Detenzione di animali,
aspetti locatizi e condominiali (pag. 8)
- Governo Monti
e socialismo reale (pag. 9)
- La rivolta antitasse
dell'Irlanda (pag. 9)
- Il gioco equivoco
delle "seconde case" (pag. 11)
- Boom tasse locali,
le cifre dell'aumento (pag. 13)
- Lo sgombero dei mobili
dell'inquilino sfrattato (pag. 15)
- Imu e locazioni,
l'impegno del Governo (pag. 15)
- Tartassare non aiuta (pag. 17)

L'incredibile storia dell'Imu bis e l'affermazione di Einaudi alla Costituente

PROPRIETÀ DIFFUSA E FISCALITÀ

L'imposta di scopo comunale (ma c'è anche quella provinciale, istituita nel maggio dell'anno scorso con uno dei tanti provvedimenti sul federalismo) nacque con Prodi e aveva limiti ben precisi (specifiche opere pubbliche, finanziabili con l'imposta in questione – soprattutto – solo sino al 30 per cento). Poi, il federalismo municipale: che stabilì che, con regolamento dello Stato, si sarebbe potuto 1) allargare l'elenco delle fattispecie di opere pubbliche finanziabili con l'imposta di scopo; 2) prevedere che essa fosse applicata anche per 10 anni, anzicchè per soli cinque 3) attribuire, soprattutto, ai Comuni la possibilità di finanziare con l'imposta in questione anche l'intero ammontare della spesa per l'opera pubblica da realizzare. Ora, un nuovo decisivo allargamento: quello che si poteva fare solo con regolamento statale, lo potranno adesso fare i Comuni stessi, direttamente, con proprio regolamento. E questo, accompagnato da un gravosissimo appesantimento: l'imposta (fermo il fatto che la misura dell'aliquota non potrà essere superiore allo 0,5 per mille) si applicherà anche alle prime case e sulla stessa base imponibile dell'Imu (su rendite catastali, cioè, aumentate del 60 per cento rispetto all'Ici).

Dalla *Repubblica* (che scoprì la cosa tra le pieghe del provvedimento sulle "semplificazioni" tributarie) la nuova versione dell'imposta di scopo venne subito battezzata – non senza ragione – come un'Imu bis. E, per quel giorno, fu tutto un'affannarsi di politici e di rappresentanti di partito a prendere le distanze dalla nuova imposta (l'ennesima, di questo Governo) sulla proprietà della casa. Dopo di che, ci si aspettava – naturalmente, ma era solo un'ingenuità – che la nuova Imu non l'avrebbe passata liscia, in Senato. E' invece accaduto perfettamente l'opposto, l'incredibile: che non se ne è neppure parlato, o quasi. In Commissione, c'è stato solo un fugace accenno del presidente della stessa, che si è limitato a dire che, con il provvedimento, "si consente ai Comuni di disciplinare con regolamento l'imposta di scopo, nel quadro della disciplina recata dalla legge finanziaria del 2007" (Prodi). In assemblea, è poi intervenuta in argomento solo una senatrice del Pd (peraltro, per esprimere piena approvazione al provvedimento proposto da una collega del Pdl) mentre il Sottosegretario all'economia e alle finanze ha – testualmente – detto questo: che l'intervento sull'imposta di scopo costituiva "semplicemente l'aggiustamento formale conseguente al fatto che l'Ici è stata sostituita dall'Imu". Nelle dichiarazioni di voto, da ultimo, solo un senatore dell'Idv ha fatto un cenno (critico) all'imposta di scopo.

La vicenda è emblematica, e si presta a molteplici considerazioni.

La prima è che questa vicenda dimostra, ancora una volta, quanto sia vero ciò che tutti coloro che hanno approfondito la storia del fiscalismo, sanno bene: che ogni imposta nasce piccola piccola, lieve, controllata e che poi progressivamente (e inesorabilmente) si allarga e appesantisce, sotto la spinta dei politici – o dei "tecnici" – di turno.

Seconda considerazione. In questo particolare momento, le dichiarazioni del mondo politico hanno più che mai nessuna attendibilità. Come s'è visto, s'è passati – da un giorno all'altro – dalle più aspre critiche (sulle agenzie di stampa) al silenzio assoluto (in Commissione e in aula). Il Parlamento è, di fatto, sotto scacco, deve – con il Governo che agita ad ogni piè sospinto lo spauracchio della Grecia – votare e basta. La conquista dell'approvazione di un ordine del giorno viene, significativamente, contrabbandata per un successo.

Terza considerazione. In un suo comunicato, il Ministero dell'economia e delle finanze s'è affrettato a dire che l'imposta di scopo è stata sinora applicata da 20 Comuni in tutto. Ma certo..., i Comuni non l'hanno applicata perchè non potevano contare sul gettito delle prime case e, soprattutto, potevano con l'imposta finanziare le opere pubbliche solo al 30 per cento (le modifiche del federalismo non sono infatti entrate in vigore, in mancanza del previsto regolamento statale, mai emanato). Il resto dovevano mettercelo i Comuni stessi, per così dire di tasca propria. Ma ora, invece, potranno – a briglia sciolta – fi-

SEGUE IN ULTIMA

Il Presidente incontra Sunia, Sicut, Uniat

Nella sede centrale dell'Asppi, il Presidente confederale – unitamente al Segretario generale Spaziani Testa, presente il Presidente dell'organizzazione ospitante on. Alfredo Zagatti – ha incontrato il Segretario generale del Sunia Daniele Barbieri, del Sicut Guido Piran e dell'Uniat Fabrizio Pascucci. Il Presidente ha anche incontrato il sen. Maurizio Gasparri, capogruppo Pdl al Senato, e il presidente della Confagricoltura Mario Guidi. Sforza Fogliani è poi intervenuto al Convegno Igi "I nuovi scenari comunitari: direttive, appalti e meccanismi di finanziamento innovativi", al Convegno Ance "Un Piano per le città. Trasformazione urbana e sviluppo sostenibile" e all'Incontro Elea: "A che serve la democrazia?" al quale ha partecipato il Presidente della Camera dei deputati on. Gianfranco Fini. Alla Libreria Editrice Vaticana il Presidente confederale è intervenuto alla presentazione del volume di Massimo Sansolini "Io, sediaro pontificio" e alla Libreria internazionale Paolo VI all'incontro con Vincenzo Arnone su "Bibbia e letteratura". Nella sede della Radio vaticana, Sforza Fogliani ha partecipato alla presentazione dell'audiolibro "Gesù di Nazaret" di Benedetto XVI.

Il Segretario Generale Giorgio Spaziani Testa ha rappresentato la Confedilizia ad una riunione di Federcasa in materia di edilizia pubblica.

Entro il 18 giugno la prima rata Imu, tutta l'assistenza presso le Associazioni

Entro lunedì 18 giugno deve essere versata la prima rata della nuova Imu, applicando le regole illustrate in altra parte di questo notiziario.

E' bene che i soci comincino subito a recarsi in Associazione, anzitutto per iniziare a procurarsi (tramite l'apposito Servizio visite) le rendite catastali dei propri immobili (mancheranno, in gran parte, quelle delle prime case, dato il preesistente regime Ici, che non le sottoponeva a tassazione). Successivamente, dall'Associazione potranno ricevere aiuto sia per il calcolo dell'imposta (per gli immobili diversi dall'abitazione principale il proprietario deve anche quantificare e versare distintamente la parte spettante allo Stato e quella di competenza del Comune) sia per il suo versamento (quello a saldo, ad esempio, può essere effettuato solo tramite modello F24).

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

RIBELLIONE FISCALE

Dalla vittoria contro le imposte immobiliari partirono i successi di Ronald Reagan

I successi del presidente americano Ronald Reagan in politica partirono dalla sua affermazione come governatore della California. Decisiva risultò l'approvazione di un referendum popolare sulla "proposition 13", limitante la capacità impositiva dello Stato sui proprietari di casa. Segnatamente di rilievo fu la disposizione iniziale, che fissava il limite dell'1% all'importo massimo annuale delle imposte patrimoniali sui beni immobili rispetto al loro stimato valore di mercato. Quest'ultimo poteva crescere di un massimo del 2%, a copertura del tasso d'inflazione, in caso di cambio di proprietà. La ribellione fiscale segnò un deciso cambiamento politico, invertendo la scalata – prima incessante – della tassazione.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Deduzioni e detrazioni

Spesso, nel comune parlare, si fa confusione tra "deduzioni" e "detrazioni" fiscali. Tuttavia la differenza non è di poco conto. Le prime sono importi da sottrarre al reddito imponibile sul quale poi si calcola l'imposta lorda. Le seconde sono importi da sottrarre all'imposta lorda per calcolare l'imposta netta. E' deducibile, ad esempio, l'indennità di avviamento corrisposta al conduttore; sono detraibili invece, ricorrendo determinate condizioni, le spese sostenute per la ristrutturazione e riqualificazione energetica degli edifici.

"STOP AGLI SPRECHI ANCHE DEGLI ENTI LOCALI"

Gli enti locali sono "responsabili della metà della spesa pubblica" (pari, in totale, a quasi 800 miliardi di euro, il 50,5 per cento del Pil). Lo ha scritto Ferruccio de Bortoli (*Corsera* 29.4.'12). E sullo stesso numero dello stesso giornale il Sottosegretario Polillo ha detto "Stop agli sprechi anche degli enti locali".

Finalmente, un uomo di Governo che parla chiaro. Per solito, gli enti locali (e gli sprechi che caratterizzano i più grossi tra loro, per non parlare delle Regioni) non si possono toccare, e non vengono toccati dai politici. Sono protetti da tutti, anzi. Di Enti locali ce ne sono, infatti, di tutti i colori (politici).

SCRIVETE AI SINDACI

Fatevi sentire coi Sindaci, scrivetegli. I Comuni possono – per legge – ridurre l'aliquota degli immobili locati sino allo 0,4 per cento e quella delle abitazioni principali sino allo 0,2 per cento.

LETTO PER VOI

I proprietari di casa si "vendicheranno"

I proprietari di casa non possono scioperare, disturbare, creare disordini: sono costretti a prendersi le legnate inflitte loro dai ministri tecnici. La classe politica dovrebbe ricordarsi che i proprietari di casa sono indifesi fino al momento del voto. A quel punto possono farsi sentire.

Sandro Micozzi, Teramo da *Secolo d'Italia*, 20.5.'12

Giorgio Squinzi Presidente Confindustria

Giorgio Squinzi è il nuovo Presidente della Confindustria.

Il Presidente confederale gli ha personalmente espresso vivi complimenti ed ogni migliore augurio.

Confedilizia ai "tavoli" del Ministero infrastrutture

La Confedilizia è stata chiamata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a partecipare ad alcune riunioni convocate in relazione a due distinti "tavoli": uno finalizzato ad un intervento sulla normativa concernente le infrastrutture, i trasporti e l'edilizia; l'altro focalizzato sull'ipotesi di un "piano per le città".

Ai diversi incontri tenutisi presso il Ministero, coordinati dal Viceministro Ciaccia, hanno partecipato – oltre al Segretario generale – il Vicepresidente Scipelliti e il Consigliere nazionale Pietrolucci.

Le colpe della borghesia

«Forse la borghesia ha il torto comune di tutte le classi italiane di aver lasciato troppe volte cadere la macchina dello Stato nelle mani di una casta politica composta di gruppi aventi di mira unicamente il loro interesse personale.»

Luigi Einaudi

Quota forfettaria canoni locazioni

Il disegno di legge recante "Disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita" prevede, a decorrere dal 2013, la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria Irpef per i redditi da locazione (quale parte della copertura finanziaria del provvedimento).

Al momento della chiusura del presente notiziario in tipografia, il provvedimento in questione è all'esame del Parlamento. La Confedilizia ha svolto un'intensa azione per scongiurare l'approvazione di una misura iniqua e di dubbia costituzionalità, ma il Governo appare irremovibile nel non accettare di rivedere la propria scelta.

Della normativa riferiremo compiutamente volta che essa sia divenuta definitiva.

CONFEDILIZIA ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

E' DI MODA "LA MOBILITÀ"

E' di moda la mobilità delle persone. Va assicurata, a tutti i costi.

Prima, ne ha scritto *Milano finanziaria* (21.4.'12), nella rubrica "contrarian". Il giorno dopo ne ha parlato il Sottosegretario Cerriani in un'intervista al *Corsera* (22.4.'12, appunto). Il Sottosegretario Polillo, dal canto suo, è venuto in appoggio al collega sul *Corsera* di qualche giorno dopo (29.4.'12).

Finalmente, penserete voi. Vogliono rilanciare la locazione, l'hanno capita... La mobilità delle forze del lavoro, degli studenti, degli impiegati pubblici è da che mondo è mondo che viene assicurata dalla locazione, e dalla locazione - in particolare - praticata dalla proprietà diffusa. A proteggere, nell'ambito di questo contratto, la categoria dei dipendenti pubblici c'è addirittura un apposito articolo del Codice Civile, il 1615.

Potenziare la locazione, dunque? Neanche per sogno. La locazione, anzi, va castigata e sempre di più (come di buzzo buono fa questo Governo).

E allora?

Allora, la nuova teoria è questa: che la mobilità delle persone va assicurata attraverso la mobilità degli immobili, come se le persone fossero legate alle case, non potessero abitare che in casa propria. Non parrebbe la via più facile, e nemmeno la meno dispendiosa, da percorrere. Eppure, è così. Rendere difficile il facile attraverso l'inutile, come si diceva una volta (quando c'era la leva obbligatoria) della vita militare.

Mobilità delle case, quindi, per consentire alle persone di muoversi. Incredibile, ma vero. Tant'è che quello che *ItaliaOggi* ha chiamato il "Sottosegretario alla tassazione" (o Ministro?), un'imposta sola è disposto ad abbassare (cfr. precitata intervista) e a trovare, per farlo, quei soldi che non trova in alcun altro caso agli immobili interessati: l'imposta sulle compravendite, quella di registro.

"A pensar male, ci si prende" ha detto l'illustre politico romano. E chi pensa male, pensa allora che dietro questa pantomima della mobilità ci sia solo il disegno vetero-socialista di arrivare, attraverso la fiscalità (punitiva per i locatori, premiale per chi compra), ad una redistribuzione dei patrimoni. O, comunque, di impedire che si voti, facilmente e celermente, con le gambe (come vuole il vero federalismo), trasferendo - quindi - la residenza nel Comune che tratta meglio e tassa meno, e questo senza necessariamente portarsi dietro la casa (come fanno - tutt'altro che celermente - le lumache, appunto).

Codice del turismo falciato dalla Corte costituzionale

Restano in vigore le norme sulla multiproprietà, sulle locazioni ad uso diverso e sulle locazioni ad uso turistico

Con sentenza n. 80 del 5.4.'12, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittime tutte quelle disposizioni del Codice del turismo (d.lgs. n. 79/'11) che prevedevano una nuova disciplina normativa per molteplici forme di strutture ricettive, alberghiere e no: dagli affittacamere alle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, dai bed and breakfast alle residenze d'epoca extralberghiere.

Deve precisarsi che tale insieme di disposizioni non era mai divenuto operativo perché si attendeva l'emanazione di una serie di norme attuative, che non avevano ancora visto la luce. Ne consegue che sulla materia restano applicabili le diverse discipline da tempo in vigore nelle singole Regioni.

Si segnala, altresì, che la Consulta non è invece intervenuta su altre disposizioni di nostro interesse contenute nel Codice (e di cui si è dato conto su *Cn lug.* '11): quelle relative alla multiproprietà, quelle concernenti le locazioni ad uso diverso dall'abitativo nonché la disposizione sulle locazioni ad uso turistico.

La beffa della tariffa bioraria L'energia di notte ora costa di più

Il *Corriere della Sera* del 13.4.'12 ha pubblicato un ampio articolo sulla tariffa bioraria, nel quale si evidenzia come questo sistema abbia deluso, e parecchio, le aspettative. Ricordiamo che si tratta di un sistema, questo della tariffazione bioraria per i consumi di elettricità, differenziato per fasce, in base ai diversi momenti della giornata e ai giorni della settimana, che interessa le famiglie dotate di contatori elettronici che non sono ancora passate al mercato libero (e che, quindi, continuano a pagare la bolletta in base ai prezzi di riferimento fissati dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas: cfr. *Cn sett.* '10). In particolare, il sistema in questione - entrato a regime a decorrere dall'1.1.'12, dopo una fase transitoria di 18 mesi - è strutturato in modo tale da prevedere una tariffa più bassa per il consumo di elettricità nei giorni feriali dalle 19 alle 8, al sabato, alla domenica e nei giorni festivi; una tariffa più alta, invece, nei restanti casi (cioè nei giorni feriali dalle 8 alle 19).

Senonché - come segnalato nel pezzo del *Corriere della Sera* - l'energia elettrica, nelle ore serali, "oggi non è più così a buon mercato come è storicamente stato". Ciò a causa dell'andamento del mercato elettrico, rivoluzionato dall'arrivo delle energie rinnovabili, le quali, fornendo il loro massimo apporto nelle ore diurne, hanno "confinato in orari periferici" l'energia prodotta dalle centrali tradizionali, le cui aziende proprietarie, per rientrare dei costi, hanno aumentato i prezzi. Il risultato è stato un abbassamento delle tariffe "di picco" e, per converso, di un innalzamento di quelle "fuori picco", con la conseguenza di un sostanziale annullamento del differenziale tra le due fasce tariffarie.

Insomma - come abbiamo già avuto modo di rilevare trattando dell'argomento (cfr. *Cn mar.*'12) - i vantaggi che l'Autorità per l'energia elettrica e il gas prospettava per le famiglie italiane attraverso l'adozione dei prezzi biorari non ci sono stati. Il che conferma, del resto, quanto a suo tempo segnalato su queste colonne da Domusconsumatori, per la quale la tariffazione bioraria, più che rappresentare un'opportunità di risparmio per i consumatori, è sembrata costituire sin da subito, sì un'opportunità, ma di guadagno per le aziende fornitrici di energia elettrica (cfr. *Cn giu.*'10).

Rendite presunte per gli "immobili fantasma"

A decorrere dal 5.5.'12 e fino al 2.7.'12, presso l'Albo pretorio dei Comuni e presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio è possibile (Comunicato Agenzia del territorio pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 5 maggio) consultare gli atti relativi all'attribuzione della rendita presunta riferiti agli "immobili fantasma" che non sono stati dichiarati spontaneamente dai soggetti interessati. Sul sito dell'Agenzia (www.agenziaterritorio.it) è invece possibile consultare, per tutti i Comuni interessati, l'elenco delle particelle di Catasto terreni e le corrispondenti unità immobiliari del Catasto edilizio urbano, oggetto di attribuzione di rendita presunta.

Entro il 5.1.8.'12, i soggetti interessati sono tenuti a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale per gli immobili compresi negli elenchi. Entro il 2.7.'12 gli stessi soggetti possono proporre ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale competente avverso gli atti di attribuzione della rendita presunta.

Informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Imu e aree edificabili, un passo indietro nella prevenzione del contenzioso

Il decreto-legge in materia fiscale, come convertito in legge, dispone che ai fini Imu non siano esercitabili dai Comuni le potestà regolamentari previste ai fini Ici dall'art. 59 del d.lgs. n. 446/'97.

Fra tali facoltà vi era quella di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

Conseguenza di questa abrogazione sembra essere quella di impedire ai Comuni di adottare uno strumento che aveva l'indubbia qualità di semplificare le cose ai proprietari e di limitare il contenzioso in un settore divenuto particolarmente delicato per effetto di quella giurisprudenza che ha inopinatamente esteso i confini per l'attribuzione ai terreni della qualifica di aree edificabili (con i noti riflessi in termini di aumento dell'imposizione fiscale).



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Nozione di impresa agricola

La *Nuova Proprietà fondiaria* (n. 3/12) pubblica – oltre che un articolo del Presidente confederale sulla possibile responsabilità del locatore (afferma in una recente sentenza della Cassazione) per danni ambientali causati da rifiuti tossici abbandonati dal conduttore – un interessante articolo di Silvia Pagliazzo di commento ad una sentenza della Cassazione che ha ampliato la nozione di impresa agricola.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Interventi conservativi volontari sui beni culturali

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio prevede la possibilità di ottenere contributi statali per tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni culturali, che effettuino volontariamente sugli stessi lavori di restauro o altri interventi conservativi (artt. 31, 35, 36 e 37). Sono previste due diverse forme di aiuto: il concorso alla spesa da parte del Ministero per i beni e le attività culturali ed i contributi in conto interessi sui mutui per la realizzazione di tali interventi.

Tali interventi conservativi volontari, decisi su iniziativa del proprietario, sono subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza ed eseguiti dal proprietario stesso. In sede di autorizzazione dei lavori, la Soprintendenza si pronuncia, a richiesta dell'interessato, anche sull'ammissibilità dell'intervento ai contributi statali previsti dai citati articoli 35 e 37.

Il decreto in materia di semplificazioni, come convertito in legge, è intervenuto in tale materia prevedendo che l'ammissione dell'intervento autorizzato ai contributi statali anzidetti venga disposta dagli organi del Ministero per i beni culturali in base all'ammontare delle risorse disponibili, determinate annualmente con decreto ministeriale, adottato di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.

La relazione tecnica al provvedimento precisa che con tale disposizione si introduce un meccanismo di salvaguardia che consente di predeterminare annualmente l'ammontare delle risorse disponibili, in base alle quali poter disporre l'ammissione dell'intervento autorizzato ai contributi statali.



UIPI

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

L'urlo di indignazione della proprietà immobiliare europea

Si innalza forte, dal Comitato esecutivo dell'Uipi, l'urlo di indignazione per la gravosa imposizione che alcuni Governi nazionali d'Europa hanno adottato o stanno adottando nei confronti della proprietà immobiliare. In questo momento di grave crisi economica, sembra che solamente il settore immobiliare possa contribuire fattivamente per risollevare le economie nazionali.

La denuncia sollevata dall'esecutivo dell'Unione internazionale della proprietà va oltre. Infatti, non solo è intollerabile che sia solamente la proprietà immobiliare a dover sopportare l'esborso di denaro maggiore per ripianare i debiti sovrani, ma sono inaccettabili i principi messi in atto da alcuni governanti ispirati a vecchi principi statalisti.

Ciò che desta ancor maggior sconcerto, tra i componenti del Comitato, è il fatto che la Commissione europea continui a produrre normative con forti ricadute, in termini economici, nei confronti dei proprietari, senza rendersi conto che le esigenze dei cittadini europei sono mutate notevolmente.

Il Comitato esecutivo si riunirà nuovamente sull'argomento il 22 e 23 giugno, a Bruxelles.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Imu, tensione fra i proprietari immobiliari

“Oltre all'elevata imposizione fiscale che colpisce il settore immobiliare, mediante l'Imu, a creare tensione ci si mette anche il Governo, che in ormai 4 mesi, non è riuscito a fare chiarezza sulle modalità di pagamento dell'odiata tassa sugli immobili”.

Così il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi intervenendo nel corso di una trasmissione televisiva.

“L'aumento della tassazione sulla casa, con l'introduzione dell'Imu, crea inoltre – ha detto poi Righi – un serio problema per l'accesso all'abitazione delle giovani coppie alla locazione, in quanto i forti aumenti dell'imposizione fiscale penalizzano egualmente inquilini e proprietari e l'aumento della tassazione sugli immobili potrebbe creare nei prossimi mesi, oltre che un problema economico per molte famiglie, anche un vero problema sociale”.

Audizione alla Camera, basta cementificazione pubblica

“Le politiche abitative fin qui poste in essere da parte delle Amministrazioni locali sembrano assolutamente inefficaci. Le amministrazioni comunali continuano imperterrite a deliberare piani di edilizia agevolata, immettendo sul mercato nuove abitazioni, incuranti del fatto che le imprese edili del nostro Paese hanno in «magazzino» un milione e duecentomila immobili, invenduti, di nuova costruzione”.

Lo ha detto il Presidente nazionale Fiaip Paolo Righi di un'audizione in tema di politiche abitative dinanzi alla Commissione Ambiente della Camera dei deputati, “Se la situazione non cambierà – ha aggiunto fra l'altro Righi – nei prossimi anni aumenterà a dismisura la cementificazione del nostro Paese, con un aggravio di spese assolutamente improponibile per i bilanci dei Comuni. Bilanci che naturalmente dovranno essere ripianati con l'applicazione dell'aliquota massima dell'Imu, con un aggravio di costi pesantissimo per i proprietari”.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno sulla mediazione condominiale

Si è svolto ad Arenzano (Ge) si è svolto un convegno in tema di mediazione condominiale dal titolo “Dal dominio delle liti al condominio luogo di soluzione dei problemi”.

I lavori, condotti dall'avv. Nasini, Presidente del Centro studi Gesticond, sono stati introdotti dal Presidente dell'Associazione Russello, al quale è seguita la relazione dell'on. Duilio, che si è soffermato sulle proposte in tema di riforma del condominio all'esame della Camera dei deputati.

L'avv. Salciarini ha quindi illustrato le diverse esigenze dei partecipanti alla mediazione.

L'avv. Amerio ha invece parlato dei rapporti tra assemblea dei condòmini e mediazione, mentre l'avv. Marchi ha trattato del ruolo dell'amministratore in caso di risoluzione alternativa delle controversie.

Dopo gli interventi, l'avv. Boggio ha condotto una simulazione di mediazione.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Le nuove multiproprietà

Consulente immobiliare (n. 903/12) pubblica uno studio del Consiglio nazionale del notariato sulle “nuove multiproprietà” dopo il Codice del Turismo.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Agenzia delle entrate controlla i lavoratori domestici

L'Agenzia delle entrate sta procedendo a controlli fiscali sui redditi di lavoro dipendente afferenti rapporti di collaborazione domestica, con l'eventuale recupero di imposizione su somme non fiscalmente dichiarate.

Si ricorda che il datore di lavoro domestico, non essendo sostituto di imposta, non è tenuto ad effettuare le ritenute fiscali sulla retribuzione corrisposta e pertanto è il lavoratore che deve provvedere alla regolarizzazione della propria posizione fiscale, sottoponendo a tassazione i compensi percepiti. È opportuno che il lavoratore si informi sempre, a prescindere dal reddito percepito (un reddito di 8 mila euro annui, a determinate condizioni, costituisce lo spartiacque) se sia tenuto o meno ad effettuare la prevista dichiarazione fiscale.

Nel controllo sono coinvolti, indirettamente, anche i datori di lavoro. Infatti, nel questionario che l'Agenzia sta inviando ai lavoratori per l'accertamento del reddito, si richiede il codice fiscale del datore di lavoro, la tipologia contrattuale, il totale annuo delle ore dei contributi versati e la paga oraria.

Cassazione, chi paga le spettanze al lavoratore

Il datore di lavoro, per principio consolidato in giurisprudenza, è il titolare di un rapporto di lavoro, ovvero quel soggetto che, investito di potere decisionale, si occupa di organizzare e dirigere tutte le attività, nonché di remunerare il lavoratore.

In tale ottica, si è pronunciata recentemente la Corte di Cassazione con la sentenza n. 5418 del 05.05.2012, nella quale ha specificato che anche nell'ambito del lavoro domestico è necessario far coincidere la figura del datore di lavoro con chi direttamente organizza l'attività lavorativa, pur non essendo egli stesso il beneficiario dell'attività in questione.

La Corte ha, infatti, ritenuto valida l'azione legale di una lavoratrice domestica, la quale, al fine di ottenere la corresponsione delle spettanze maturate durante il periodo di lavoro, ha citato in giudizio la figlia della persona da lei assistita, la quale, pur non essendo legittima titolare del rapporto di lavoro, era colei che realmente lo gestiva.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Piano famiglie: scadenze di giugno e luglio 2012

Si ricorda (cfr. *Cn* febb. '12) che il termine di presentazione delle domande per la sospensione delle rate dei mutui per le famiglie in difficoltà è stato prorogato al 31.7.'12 e che gli eventi in base ai quali può essere chiesta la sospensione devono verificarsi entro il 30.6.'12. Questo, in sintesi, è quanto stabilito dal nuovo Accordo firmato dall'Abi-Associazione bancaria italiana e da diverse associazioni dei consumatori, tra cui Assoutenti, convenzionata Confedilizia. Quest'ultima proroga si è resa necessaria per supportare ancora i nuclei che dovessero trovarsi in situazione di momentanea difficoltà. In questo ambito, poi, è stata riconfermata la volontà di continuare a sostenere il dialogo e la collaborazione tra banche e associazioni dei consumatori e l'attenzione del settore a favore delle famiglie nel contesto dell'attuale crisi.

Secondo gli ultimi dati disponibili al 30.11.'11, le banche hanno sospeso oltre 55.000 mutui, pari a circa 7 miliardi di debito residuo, garantendo alle famiglie interessate una liquidità complessiva di oltre 420 milioni di euro, pari a 7.656 euro a famiglia.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e immobili storici

Il *Corriere tributario* (n. 10/'12) pubblica un interessante articolo di Andrea Circi dal titolo "Trasferimento nel trust di partecipazioni e di immobili di interesse storico"



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

Piscopo confermato Presidente

Si è svolta a Roma il 20 aprile scorso l'assemblea dei soci di Anbba, che ha visto una buona partecipazione di gestori provenienti da tutta Italia.

È stato confermato presidente nazionale Marco Piscopo, il quale ha subito desiderato rilevare l'importanza del ruolo dei delegati provinciali, la cui rete è in continuo incremento anche grazie a nuove adesioni. L'intento e la speranza è che entro la fine del 2012 si possa giungere ad una maggiore e più capillare presenza di delegati sul territorio nazionale, in modo che i soci possano avere un costante riferimento per le loro iniziative.

Il Presidente Piscopo ha poi evidenziato la funzione di Anbba come interlocutore privilegiato per le istituzioni che si occupano di attività turistiche, al fine di affrontare e risolvere quelle problematiche amministrative che costituiscono ostacolo all'avvio e alla gestione delle strutture ricettive extralberghiere.

L'assemblea dei soci ha poi deliberato il rinnovo e l'ampliamento del consiglio direttivo, portando a cinque il numero dei membri che fanno parte dell'organo sociale d'indirizzo dell'associazione. Rinnovati anche il comitato tecnico-scientifico ed i proviviri.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tassa sulle concessioni governative per l'utilizzo dei telefonini

Coloro che hanno l'abbonamento per l'utilizzo del telefonino (e non usano quindi le schede ricaricabili) pagano, attraverso la bolletta telefonica, una apposita tassa governativa il cui importo mensile, fissato dalla legge, è pari a 5,16 euro (vecchie 10.000 lire) per le utenze residenziali e a 12,90 euro (vecchie 25.000 lire) per le utenze affari.

Gli operatori telefonici - che si limitano a raccogliere detta tassa - negli ultimi anni, proprio per attirare la clientela, hanno creato offerte in cui, a titolo promozionale, effettuano uno "sconto" pari alla tassa in questione.

Quindi, quando si sceglie il contratto per la propria utenza telefonica, è opportuno verificare bene le proprie esigenze (anche al fine di optare per il contratto per le utenze residenziali o per quelle affari) e i pacchetti offerti dai molteplici operatori telefonici, ricordando che i costi delle "utenze affari" sono "scaricabili" dai possessori di partita Iva.

Telemarketing: interviene il Garante

Come già evidenziato in questa rubrica (cfr. *Cn* febb. '12), anche l'iscrizione della propria utenza telefonica al Registro delle opposizioni non sempre ferma le società di telemarketing. Proprio per questo, di recente, il Garante è intervenuto nei confronti di tre società del settore che - fornendo servizi di call center per promuovere prodotti e servizi di altre aziende - non solo effettuavano chiamate pubblicitarie indesiderate ad utenze iscritte nel Registro delle opposizioni, ma non rendevano identificabile la linea chiamante, impedendo in tal modo agli abbonati di poter tutelare i loro diritti. E' per questi motivi che il Garante (che si è comunque riservato di valutare la possibilità di contestare alle società in questione anche l'applicazione di sanzioni amministrative) ha disposto appositi provvedimenti di blocco nei confronti delle tre società operanti nel settore del telemarketing ed ha inoltre disposto l'apertura di autonomi procedimenti nei confronti delle aziende che si sono avvalse dei servizi dei tre call center, per accertare la liceità dei trattamenti svolti.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE



Scambio di casa, il galateo di HomeLink

L'organizzazione leader nello scambio di casa, con la quale Confedilizia ha stipulato una convenzione che garantisce agli iscritti alle nostre Associazioni territoriali uno sconto sulla quota associativa, ha ideato alcune semplici regole di cortesia per coloro che si accingono a scambiare la propria casa con altri iscritti.

È segno di correttezza rispondere sempre alle richieste ed evitare di lasciare in sospenso persone che stanno programmando la loro vacanza.

A volte si inviano messaggi a molte persone, per cui è opportuno non iniziare il messaggio con 'Caro iscritto Homelink', ma personalizzare la lettera. Basta anche solo indicare il nome di chi ha contattato.

Bisogna prestare attenzione anche alle indicazioni nella scheda allegata alla richiesta. Se siete 6 persone, evitate di proporre lo scambio a chi indica 2 posti letto.

I contatti avvengono via e-mail, per cui è necessario presentare la propria abitazione nel miglior modo possibile. Sarà più facile ricevere risposte positive alle richieste di scambio.

Può, inoltre, essere utile: inserire il sito o il riferimento di ciò che è utile e interessante sapere della propria zona (per es. l'Ufficio del turismo, il servizio taxi e/o bus); indicare come raggiungere la propria casa dall'aeroporto, dalla stazione, dal porto e/o dall'autostrada; considerare cosa possa interessare alla famiglia che accoglierete, ad esempio: se ci sono bambini, potrebbe essere utile sapere dove ci sono parchi giochi, piscine ecc..

E' bene poi mettersi sempre nei panni della famiglia che verrà ospitata e pensare a cosa vorrebbero visitare: musei, ville, zone archeologiche: in Italia non mancano di certo!

E' inoltre essenziale mantenere viva la corrispondenza in ogni caso. Rispondere a tutte le richieste, anche se l'offerta non interessa. Basta un semplice click su "No grazie" e partirà un cortese messaggio automatico.

Ultima cosa, ma non meno importante: compilare e fare compilare l'accordo di scambio una volta concordato il soggiorno.



Cessione in proprietà - Riscatto Effetto perfezionativo del contratto traslativo

In materia di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia economica e popolare, qualora tale trasferimento sia stato deliberato da parte dell'ente proprietario, la comunicazione agli assegnatari in locazione semplice (i quali abbiano presentato domanda di riscatto, confermata, nella specie, nel termine di sei mesi dall'entrata in vigore della legge n. 513 del 1977) del prezzo di riscatto, determinato, ai sensi della medesima legge, con delibera dell'organo competente dell'ente locale, non produce un effetto perfezionativo del contratto traslativo di vendita o del preliminare di tale atto, ma costituisce il provvedimento finale del procedimento amministrativo avente effetto ricognitivo del diritto, attribuito dalla legge agli assegnatari, di acquistare l'alloggio al medesimo prezzo con successivo atto traslativo da stipularsi dal legale rappresentante dell'ente locale e dai singoli assegnatari conduttori degli alloggi. • Cass. civ., sez. I, 24 marzo 2011, n. 6852

Cessione in proprietà dell'alloggio Locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione Mera facoltà dell'ente proprietario del locale di addivenire alla cessione.

A differenza dell'ipotesi contemplata dal d.p.r. 17 gennaio 1959, n.2, in cui l'assegnatario di un alloggio non escluso dalla cessione in proprietà e non compreso nelle quote di riserva di cui agli artt. 2 e 3 del medesimo d.p.r. è titolare di un diritto alla cessione in proprietà del bene cui corrisponde l'obbligo dell'ente proprietario di addivenire alla conclusione del contratto, peraltro incoercibile in ragione della connotazione pubblica del rapporto, nell'ipotesi di cui all'art. 19 del citato d.p.r. n. 2 del

1959, afferente ai locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, l'ente proprietario non ha l'obbligo, ma soltanto la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario – qualora questi eserciti il diritto di prelazione che gli è riconosciuto dalla norma stessa – o, in caso contrario, a terzi i locali suddetti. Tale facoltà, implicando un'attività non vincolata, ma alla quale sono connessi ampi poteri discrezionali e valutativi, è esercitata dall'ente secondo le regole del diritto privato; pertanto, nel caso in cui la proposta di cessione sia stata accettata il contratto è concluso e il cessionario, ove il cedente non proceda al trasferimento, può avvalersi dello specifico strumento posto a sua disposizione dall'art. 2932 c.c. • Cass. civ., sez. I, 31 marzo 2011, n. 7506.

Regioni e provincie

«Se si vuole istituire la regione, si deve abolire la provincia, perché, se si aggiungesse la regione alla provincia, si moltiplicherebbero gli uffici e i gravami fiscali.»

Luigi Einaudi

BELL'ITALIA

“In Sicilia si va in pensione con 16 anni di contributi”

“I dipendenti regionali che devono accudire un parente possono anticipare il ritiro dal lavoro. E dal 2008 ne hanno approfittato 682 persone”.

(Liberomercato 26.5.'11)

“Solo un clandestino su 10 lascia l'Italia”

“Su 55.400 espulsi, ne tornano a casa 5.000. Nella Ue siamo quelli che concedono più permessi”.

(Liberomercato 28.5.'11)

“I furbetti dei punti-patente”

“In Italia boom delle infrazioni trasferite ai nonni”.

(Corriere della Sera 20.5.'11)

“Prof, ti porto in Tribunale”/1

“A scuola è boom di cause legali. I genitori vanno dal giudice per i voti bassi, le note o i docenti severi”.

(L'Espresso 2.6.'11)

“Prof, ti porto in Tribunale”/2

“A Roma una sentenza ha trasformato i 5 in sufficienze”.

(L'Espresso 2.6.'11)

Carta d'identità elettronica, “dopo 15 anni si ricomincia da zero”

Il progetto di sostituire la carta di identità cartacea con quella elettronica è nato nel 1998 ed è costato finora 60 milioni di euro. Soldi buttati, però, perché ora viene tutto azzerato: in cantiere c'è una nuova carta che assorbirà anche la tessera sanitaria e al posto della banda magnetica avrà un chip.

(Corriere della Sera 24.5.'11)

Gli sprechi degli enti locali/1

“2,9 milioni”. E' quanto è costata nel triennio 2007-2009 la “Consulta degli emiliani romagnoli all'estero”: un organismo che si occupa di “mantenere stretti legami con i correzionali nel mondo” e di “promuovere la presenza del «sistema Regione» fuori dal nostro Paese.

(Qn 8.6.'11)

Gli sprechi degli enti locali/2

“69mila euro”. E' la somma complessiva destinata a 4 consulenti nominati, da poco, dalla Regione Sicilia, a cui sono stati affidati incarichi di qualche mese. Si vanno ad aggiungere ai 69 esperti già a libro paga dell'amministrazione regionale, per una spesa che si traduce in “214 euro all'anno” per ciascun siciliano.

(Giornale di Sicilia 11.6.'11)

Sprechi televisivi

“La Rai destina 16 milioni e 250 mila euro nel prossimo triennio a garantire le vetture e gli autisti a direttori e dirigenti”.

(Liberomercato 11.6.'11)

Comune di Roma, “case d'oro ai senza tetto”

“2.200 euro”. E' la cifra sborsata, ogni mese, dal Comune di Roma per ciascuno dei “villini di lusso” – siti in un residence dotato di campo da tennis e centro ippico – presi in affitto dall'amministrazione capitolina per dare un tetto a 96 famiglie in condizione di disagio abitativo. In tre anni spesi circa 8 milioni di euro.

(Il Messaggero 12.6.'11)

Segnalazione sprechi

Collegandosi alla *home page* del sito del Governo italiano (www.governo.it) è possibile compilare un modulo – denominato “Esprimi un’opinione” – attraverso il quale ogni cittadino ha la possibilità, fra l’altro, di segnalare uno spreco di soldi pubblici di cui abbia conoscenza.

Come noto, la Confedilizia già nel 2008 aveva promosso la costituzione, presso ogni singola Associazione territoriale, di un “Osservatorio sugli sprechi pubblici locali”, allo scopo di raccogliere le segnalazioni degli sprechi compiuti presso qualsiasi ente pubblico operante nel territorio di competenza dell’Osservatorio stesso.

Spesa pubblica, discarica abusiva

La spesa pubblica è la discarica abusiva dei nostri difetti nazionali.

F. de Bortoli,
Corriere della Sera 29.4.’12

C’E’ UN BUCO ENORME NELLA PROPOSTA DI RIFORMA DEL CATASTO

Il Consiglio dei ministri ha approvato ancora una volta senza che sia intervenuto alcun confronto, una proposta di riforma del vigente Catasto, con la sostanziale riproposizione dell’anacronistico modello del 2006 (già respinto dal Parlamento) in un momento nel quale anche gli ex Paesi dell’Est nonché alcuni Paesi africani si stanno dotando di un Catasto moderno, la cui stima si basa su software di rilevazione e di calcolo oltre che su sistemi georeferenziali. A parte questo, nello schema di proposta c’è un buco enorme: non è prevista la possibilità di impugnare *nel merito* le tariffe d’estimo, atti generali impugnabili solo per motivi di legittimità, nonostante su di esse si basi l’attribuzione della gran parte delle rendite catastali (attribuzione impugnabile avanti le Commissioni tributarie solo per gli immobili a destinazione speciale e stima diretta dei gruppi D ed E). Se il Governo intende deliberatamente escludere il controllo *di merito* (che è ciò che interessa e conta) sulle rendite delle case, lo dica apertamente. Ma abbiamo fiducia che il Parlamento non potrà accettare di mettere un’altra pietra tombale ancora sullo Stato di diritto.

L’Imu anti-crisi: gli immobili e l’incoerenza del carico fiscale

di GUIDO D’ANGELO

In questi ultimi tempi sembra che la soluzione della crisi economica in Italia consista nell’imporre maggiori tasse sulla proprietà degli immobili.

Come spesso accade, si registrano dichiarazioni e provvedimenti contraddittori. Ad esempio, la legislazione statale e regionale più recente è stata diretta a favorire la costruzione di nuovi volumi (prevalentemente ad uso abitativo) in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Pur di far costruire nuove case, si rinuncia a realizzare un’esigenza fondamentale, cioè alla pianificazione degli interventi sul territorio, già compromessa dalla diffusione dell’abusivismo edilizio, che nella maggior parte resta impunito.

Ma nel contempo l’acquisizione di una nuova casa per uso proprio o per investimento sembra destinata o a determinare un onere assai gravoso e per molti insostenibile od a rappresentare un pessimo impiego di risorse risparmiate.

Da varie parti – in alternativa ad aumenti della tassazione diretta o indiretta – si prospetta la necessità di un’imposta patrimoniale. Ma normalmente non si rileva che l’Imu è proprio un’imposta sul patrimonio e che, quindi, una patrimoniale già esiste e soltanto per i fabbricati.

Infatti, l’Imu si applica sul valore dell’immobile e non è detraibile in sede di pagamento dell’imposta sul reddito (Irpef). Ciò comporta, ad esempio, che il proprietario di un immobile dato in locazione, oltre a pagare l’Imu, deve pagare l’Irpef sul reddito ricevuto, cioè anche su quella parte versata per l’Imu. Ciò si è verificato anche in passato per l’applicazione dell’Ici, ma con un margine di sopportabilità, tenuto conto dell’entità, generalmente non elevata, delle rendite catastali.

Ma oggi lo slogan è il seguente: adeguamento delle rendite catastali ai prezzi di mercato.

Se così fosse – con gli attuali parametri prescritti per l’Imu – il proprietario che avesse locato una casa per mille euro al mese (12.000 euro in un anno) dovrebbe pagare circa quindicimila euro di Imu e poi l’Irpef sul detto reddito.

Ovviamente si tratta di un assurdo che non si potrà verificare nei termini indicati. Ma in ogni caso le prospettive risultano negative, tanto che lo stesso sottosegretario alle Infrastrutture Guido Improta qualche mese fa ha dichiarato al *Corriere della Sera*: “Se non mi sbrigo a vendere un po’ di appartamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse”.

Al di là della battuta, è evidente che il regime fiscale va razionalizzato anche nel rispetto dei principi costituzionali. In particolare, la Costituzione repubblicana prevede la tutela del diritto di proprietà (art. 42) e favorisce l’accesso del risparmio alla proprietà dell’abitazione (art. 47), oltre a vietare l’esproprio senza indennizzo (che si configurerebbe nell’ipotizzata tassazione sugli immobili). D’altra parte, secondo l’art. 53 della Costituzione, il sistema tributario deve essere informato a criteri di progressività ed ogni cittadino deve concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva.

Pertanto, si stabilisca quale percentuale del reddito effettivamente riscosso ciascuno debba pagare, senza sovrapposizioni (come quella dell’Imu e dell’Irpef) e senza l’imposizione di tributi, come l’Imu, la cui misura sarebbe uguale per immobili locati a canoni di diversa entità o che addirittura potrebbe essere maggiore per unità immobiliari locate ad un canone inferiore rispetto a quello prodotto da altre unità gravate da un’Imu meno elevata.

Si aggiunga, infine, la disposta riduzione dal 15 al 5 per cento dell’imponibile per le locazioni, come se non esistessero le ordinarie spese di amministrazione, di manutenzione, di assicurazione e così via.

Ma esiste ancora la possibilità di coerenza e ragionevolezza?

da *IL DENARO*, 20.4.’12

Tra calcoli di aliquote e rate all’Imu va il record di complessità

da *ItaliaOggi*, 25.4.’12

Detenzione di animali, aspetti locatizi e condominiali

Su *Confedilizia notizie* di marzo 2012 abbiamo pubblicato una lettera nella quale un proprietario di una cantina raccontava le difficoltà incontrate per sfrattare l'inquilino moroso, anche per via della presenza di un cane nei locali da sgombrare.

Al riguardo va subito precisato che un rimedio a situazioni del genere non c'è, se non il canile, cioè avviare l'animale nei ricoveri che tutti i Comuni sono tenuti a predisporre. E se il Comune di interesse non li ha predisposti, è comunque compito dello stesso ente locale provvedervi (ricorrendo a strutture di Comuni confinanti, previ opportuni accordi) (cfr., da ultimo, *Cn dic.*'11). In via preventiva ci si può solo basare, invece, su una soluzione drastica che molti animali e molti loro padroni non meritano: inserire nel contratto di locazione una clausola che proibisca all'inquilino di tenere animali. A questo proposito si segnala che nei contratti tipo di locazione (sia ad uso abitativo sia ad uso diverso) della Confedilizia viene fatto esplicito richiamo al "Regolamento generale per gli inquilini", predisposto sempre dalla Confedilizia e registrato il 19.4.'02 presso l'Ufficio Roma 7 dell'Agenda delle Entrate, al n. 3311. Tra le norme contenute in questo regolamento, e che l'inquilino sottoscrivendo il contratto dichiara di accettare, v'è ne una che vieta a quest'ultimo, "salvo il preventivo consenso del locatore", di "tenere cani od altri animali".

Si tratta, all'evidenza, di una previsione destinata proprio a prevenire situazioni come quelle descritte nella predetta lettera e, di conseguenza, ad evitare di imbattersi in "cani antisfratto".

In linea generale può essere utile sapere, poi, che la giurisprudenza – statuendo in materia di animali tenuti in immobili concessi in locazione – ha avuto modo di precisare che "la violazione da parte del conduttore di norme dettate a tutela dell'igiene e della salute" ben può "configurare inadempimento all'obbligo di servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia", in considerazione dell'interesse del locatore "a che quella violazione non comporti pregiudizi o molestie a terzi" (cfr. Cass. sent. n. 1398 del 21.5.'78).

Ciò detto, per completezza di esposizione, è il caso dare un sguardo anche alla questione della detenzione di animali sotto l'aspetto condominiale.

Sul punto ciò che rileva, in particolare, è che – secondo la giurisprudenza – il divieto di tenere, nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, i comuni animali domestici può essere

contenuto solo in un regolamento di origine contrattuale. Questo perché un regolamento assembleare non può importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto dominicale dei condòmini sulle porzioni immobiliari di loro proprietà (cfr. Cass. sent. n. 12028 del 4.12.'93 e, più recentemente, Cass. sent. n. 3705 del 15.2.'12).

Naturalmente quanto appena detto va integrato con l'osservazione che la detenzione di un animale in un immobile privato, ancorché non sindacabile in sede assembleare dalla maggioranza

dei condòmini, non deve comunque recare pregiudizio ai condòmini stessi. È il caso, ad esempio, di cani che disturbano o che, addirittura, abbaino in continuazione durante tutto l'arco della giornata: ipotesi, questa, che la giurisprudenza ha riconosciuto rientrare tra le immissioni eccedenti la normale tollerabilità, vietate dall'art. 844 c.c. (cfr. Trib. Milano sent. 28.5.'90), e che peraltro si verifica, il più delle volte, a causa del comportamento incivile di quei padroni che trascurano i loro animali lasciandoli soli tutto il giorno.

IMU E FAMIGLIA

Seconda casa

Un imprenditore acquista impianti per la propria attività producendo reddito per la famiglia. Un privato acquista un appartamento e, affittandolo, produce reddito per la famiglia. Far pagare sugli immobili affittati una Imu più pesante rispetto alla prima casa equivale a tassare gli impianti degli imprenditori.

Pietro Volpi

pietrovolpi@virgilio.it

da *Corriere della Sera*, 22.4.'12

LUCA RICOLFI IN PILLOLE

Pressione fiscale, mercati, evasione, svalutazione

L'aumento delle aliquote nominali (delle imposte) ha riguardato tutta l'Italia, ma – grazie al peso dell'economia sommersa – il Sud è riuscito a limitare l'impatto della maggiore pressione fiscale, mentre il Nord, proprio perché la sua economia è in gran parte emersa, non è riuscito ad autoridursi le tasse mediante l'evasione fiscale.

* * *

Quel che i mercati paiono temere è uno scenario nel quale l'Italia – che pure ha un deficit molto più contenuto di quello degli altri Paesi a rischio – sia travolta dalla sua incapacità di crescere. Inseguendo il pareggio di bilancio senza promuovere la crescita, il rischio è che il Pil cessi di aumentare o arretri, e costringa il Paese a sacrifici sempre più grandi e sempre meno efficaci. Secondo questa visione, il parametro cruciale non è il deficit, ma il rapporto debito/Pil, ed è molto rischioso per un Paese puntare tutte le proprie carte sul contenimento del numeratore, senza nulla fare per sostenere il denominatore. Il timore dei mercati, in altre parole, è l'avvitamento dell'economia italiana su se stessa: per azzerare il deficit il governo vara sempre nuove tasse, le nuove tasse provocano una recessione, la riduzione del Pil rende sempre più difficile azzerare il deficit, il rapporto debito/Pil continua a salire.

* * *

Quello di far pagare gli evasori non è solo il sogno degli onesti, ma è l'ultima zattera con cui un ceto politico che non sa più che pesci pigliare cerca di salvare se stesso e sfuggire alle proprie responsabilità. Incapaci di varare le riforme promesse, inadatti a prendere qualsiasi vera decisione, irresoluti a tutto, i nostri politici, di governo e di opposizione, hanno trovato nell'evasore fiscale il capro espiatorio con il quale distrarre l'opinione pubblica.

* * *

L'Europa è malata perché è come l'Italia. L'edificio dell'euro non funziona per gli stessi motivi per cui non ha funzionato l'unità d'Italia. Quando si impone un mercato e una moneta unica a territori che hanno enormi divari di produttività, di modernizzazione, di cultura civica, solo un processo di convergenza economica e sociale accelerata può evitare la formazione di squilibri drammatici. L'unificazione monetaria, infatti, sopprime l'unico meccanismo di riequilibrio incisivo, ossia la svalutazione della moneta nazionale. Private della possibilità di svalutare, le economie deboli tendono a importare più di quanto esportino, e accumulano deficit e debiti pubblici sempre più grandi per potersi permettere un tenore di vita che va al di là di ciò che il Paese effettivamente produce.



Iva e tariffa rifiuti, ci risiamo

Come segnalato su *Confedilizia notizie* di aprile (al quale si rimanda per la cronistoria della vicenda), la Corte di cassazione – in linea con la Corte costituzionale – ha recentemente e con nettezza affermato che la versione attualmente applicabile dai Comuni della tariffa rifiuti, la cosiddetta Tia 1, ha natura tributaria e che ad essa non può pertanto essere applicata l'Iva.

Ebbene, sembra che neanche dopo questa ennesima pronuncia il Ministero dell'economia e delle finanze voglia arrendersi ad un principio ormai ribadito più e più volte dai massimi organi giurisdizionali italiani.

Nel rispondere ad una interrogazione parlamentare presentata dai deputati Causi e Fluvi (entrambi del Pd), il Sottosegretario all'Economia Ceriani ha infatti riferito il parere del Dipartimento delle finanze del Ministero con il quale si ventila una nuova norma di interpretazione autentica finalizzata – in sostanza – ad affermare il principio contrario a quello stabilito dalla Corte costituzionale e dalla Cassazione: e cioè che la tariffa rifiuti ha natura di corrispettivo e che quindi alla stessa può essere applicata l'Iva.

Staremo a vedere, ma l'esperienza delle precedenti "puntate" di questa annosa vicenda non lascia sperare bene per i contribuenti.

E' legge il decreto semplificazioni

E' stato convertito in legge il decreto in materia di semplificazioni (d.l. n. 5 del 9.2.'12, convertito dalla l. 4.4.'12, n. 55). Fra le norme del provvedimento, si segnalano le seguenti, di nostro interesse.

Scia

L'art. 2 modifica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19, l. n. 241/'90 precisando che la Scia deve essere corredata dalle attestazioni e dalle asseverazioni di tecnici abilitati, solo se "espressamente previsto dalla normativa vigente".

Carta di identità

L'art. 7 stabilisce - per i documenti rilasciati o rinnovati a partire dalla data di entrata in vigore del decreto (10.2.'12) - che la carta di identità abbia validità fino al giorno del compleanno del titolare immediatamente successivo alla scadenza prevista.

Dichiarazione unica di conformità degli impianti

L'art. 9 prevede l'introduzione di un "modello di dichiarazione unica di conformità" degli impianti in sostituzione dei diversi modelli ora esistenti. Il modello in questione dovrà essere approvato con decreto dei Ministri dell'ambiente, dello sviluppo economico e delle infrastrutture.

Parcheggi pertinenziali

L'art. 10 riscrive l'art. 9, comma 5, della legge n. 122/'89, meglio nota come "legge Tognoli", prevedendo che la proprietà dei parcheggi realizzati in applicazione di tale normativa possa essere trasferita separatamente dall'unità immobiliare di riferimento, a condizione che ciò avvenga con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune.

Rimangono fuori dall'ambito applicativo della norma (e pertanto gli eventuali atti di cessione sono nulli) i parcheggi realizzati in diritto di superficie su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, destinati a pertinenza di immobili privati. Ciò, salvo "espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione".

Semplificazioni in materia di interventi di lieve entità in zone tutelate

L'art. 44 demanda ad un decreto da emanarsi entro il 9.2.'15 l'ulteriore semplificazione delle procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità, realizzati su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela dei beni paesaggistici (cfr. Cn sett. '10).

Documento Programmatico per la Sicurezza (Dps)

L'art. 45 abolisce l'obbligo di redazione (e di conseguenza di aggiornamento entro il 31 marzo di ogni anno) del "Documento Programmatico per la Sicurezza" (Dps) previsto per coloro che trattano dati sensibili e giudiziari con strumenti elettronici. Viene meno anche il connesso obbligo del titolare del trattamento di riferire, nella relazione accompagnatoria del bilancio d'esercizio, se dovuta, dell'avvenuta redazione o aggiornamento del documento anzidetto. Restano in vigore tutte le altre misure minime di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali (d. lgs. n. 196/'03).

LE RICHIESTE DI CONFEDILIZIA AL MINISTRO CLINI

Parlare di mancanza di chiarezza, come ha fatto l'Anci, sulle intenzioni del Governo in materia di bonifica, o comunque di difesa del suolo, in occasione della firma di un accordo Anci-Anbi è un fuor d'opera. I Consorzi di bonifica sono nel nostro Paese gli enti che hanno il primato della contestazione, enti afflitti da un contenzioso enorme e crescente (promosso da cittadini evidentemente non sufficientemente rappresentati in materia dai loro Comuni) e questo proprio perché nei piani di classifica da essi stessi redatti e sui quali si basano per imporre la contribuzione, c'è tutto meno che chiarezza. Se proprio non si riesce a sopprimere questi costosi enti, si può per lo meno costringerli ad un serio confronto coi contribuenti. E questo noi chiediamo al Ministro Clini: di indire una conferenza alla quale convocare i rappresentanti della miriade di comitati anti-Consorzi che sono spontaneamente sorti in tutta Italia per poi formare un tavolo per l'individuazione, sotto la guida del Ministro, di un piano tipo di classifica che elimini storture ed ingiustizie così, che chi deve provvedere alla difesa del suolo possa davvero farlo, senza essere disturbato nella sua azione da enti la cui forza è solo quella di poter imporre contributi con ruoli esecutivi.

LETTO PER VOI

Questo Governo si ispira ad un regime di socialismo reale

Al direttore - Dopo il pagamento di luglio, il governo effettuerà una verifica sul gettito dell'Imu e se dovesse mancare qualcosa per far quadrare i conti potrebbe intervenire di nuovo sulle aliquote; anche le abitazioni sfitte - la cui situazione dipende dal mercato - cadono sotto il regime della seconda casa. L'Agenzia delle entrate ha chiesto le siano comunicate tutte le utenze telefoniche, comprese quelle domestiche. Commento. Primo: è la conferma che non si intende ridurre la spesa pubblica, ma si commisura l'entità delle casse all'ammontare della spesa. Secondo: nessuno amministrerebbe un'azienda con un bilancio simile; questo governo non potrebbe amministrare neppure una gelateria. Terzo: solo il sovrano assoluto variava le gabelle secondo i propri bisogni. Quarto: il cittadino non è in grado di programmare la propria vita perché non saprà mai di quali risorse potrà disporre. Quinto: per via fiscale, si sta instaurando un regime totalitario di socialismo reale cui questo governo evidentemente si ispira. Ma peggio del governo c'è certo giornalismo che fa letteralmente schifo tanto è agfano e servile davanti a tali mostruosità giuridiche ed etico-politiche.

Piero Ostellino

Sono d'accordo. Passo sopra i principi per realismo. Ma la deriva fiscale che lei denuncia solitario può essere esiziale. Se Monti non vende il patrimonio, non abbatte la spesa e non impone un altro governo dell'euro perde lui con tutti noi.

da IL FOGLIO QUOTIDIANO, 26.4.'12

Braccio di ferro col governo

La rivolta antitasse dell'Irlanda: un abitante su due non paga l'«Imu»

di ALESSANDRO CARLINI

«Gli irlandesi lo hanno sempre dimostrato: quando c'è da far fronte a un nemico comune sono tutti uniti. E in questo caso i nemici non sono i conquistatori britannici ma il governo di coalizione che si è rivolto all'Ue per evitare il default. Quando Dublino ha applicato il piano di austerità e imposto la Household tax - una sorta di locale Imu - sugli 1,6 milioni di proprietari di case, è scoppiata una piccola rivolta. Allo scadere della data di pagamento, solo la metà delle famiglie aveva sborsato i 100 euro di imposta. Non sono molti - soprattutto se paragonati alla batosta delle tasse italiane - ma sarebbero poi aumentati una volta valutata la proprietà di tutto il Paese. Questo mentre è crollato il mercato immobiliare e le case hanno perso più della metà del loro valore.

Una proprietà a Dublino, ad esempio, valutata fino a qualche anno fa 455 mila euro, è crollata a 170 mila.

Nel frattempo sono sorti movimenti di cittadini, comitati, sono state organizzate manifestazioni a cui hanno partecipato migliaia di persone. E la protesta si potrebbe estendere anche ad altre nuove tasse che il governo ha introdotto per assecondare quanto Bruxelles ha imposto. Le autorità sono già pronte ad usare il pugno di ferro contro i cittadini «ribelli». Prima di tutto applicando una serie di multe e more a chi non paga la Household tax, fino a 2500 euro. E se questo non basta la minaccia è di trascinare in tribunale chi si oppone al piano di austerità del governo. Ma il premier Enda Kenny rischia molto ad adottare queste misure. A fine maggio, infatti, si terrà un referendum sul patto di bilancio dell'Ue, noto come Fi-

da *Libero*, 10.4.'12

Piccoli amministratori crescono

«Non si governa il Paese, se non si è appreso ad amministrare bene il piccolo Comune: è l'amministratore buono del piccolo Comune il quale fa anche l'amministratore buono dello Stato.»

Luigi Einaudi

GIURISPRUDENZA CASA

Giudice di pace e condominio

“Rientrano nella competenza per materia del giudice di pace – ha detto la Cassazione (sent. n. 7547/11, inedita) – tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condòmini, ma non quelle nelle quali si controverta circa l'esistenza (o l'inesistenza) del diritto stesso di usare le cose comuni per determinati fini” (nelle specie, è stata affermata la competenza del tribunale a conoscere della controversia avente ad oggetto la sussistenza o meno d'un divieto di parcheggio negli spazi comuni, asseritamente imposto dal regolamento di condominio).

Assemblea condominiale e conflitto d'interesse

“In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio”. Principio affermato dalla Suprema Corte (sent. n. 10754/11, inedita) con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore – anche condòmino votante –, per presunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi.

Avviamento e vendita dell'immobile locato

“Il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge per effetto ed al momento della cessazione del contratto di locazione. Da ciò consegue – ha detto la Cassazione (sent. n. 9408/11, inedita) – che se l'immobile locato viene venduto dopo la comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato al pagamento della suddetta indennità è, ai sensi dell'art. 1602 del Codice civile, l'acquirente dell'immobile locato”.

Azioni giudiziarie e legittimazione dei condòmini

Importante principio stabilito dalla Cassazione. “Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 10717/11, inedita) – i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condòmini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore”.

Canna fumaria antiestetica

“Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione”. Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 10550/11, inedita) ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

MA IL GOVERNO CE L'HA CON GLI AFFITTI...

Inquilini morosi e proprietari indifesi

Due lettere, pubblicate dal *Corriere della Sera* rispettivamente il 21.2.'12 e il 5.5.'12, ci danno l'effettiva percezione di quanto i proprietari di casa siano indifesi davanti agli inquilini morosi. Nella prima il malcapitato locatore scrive: “Sedici mesi fa ho affittato ad una coppia di stranieri un appartamento con un canone di affitto allineato a quello di mercato. Dopo solamente un mese la titolare del contratto è stata lasciata dal marito/compagno e a quel punto mi ha notificato che non avrebbe potuto più pagare l'affitto né tantomeno avrebbe abbandonato la casa non sapendo dove andare. Ho sperato mese per mese che la situazione mutasse; speranze illusorie, tanto è vero che ho affidato la pratica ad un legale per lo sfratto. Morale: il giudice, malgrado una dichiarazione di morosità sottoscritta dall'inquilina, ha rimandato di sei mesi l'udienza obbligandoci alla rinotifica per una maggiore tutela dell'inquilina in quanto straniera. Ad oggi ho pagato: tasse, spese condominiali, Ici, spese legali, mancati affitti per un totale di 15 mila euro che sicuramente mai andrò ad incassare”.

Nella seconda lettera un'altra sfortunata proprietaria racconta la sua esperienza: “Sono riuscita «in via amichevole» dopo mesi e mesi a riavere il mio appartamento, che stupidamente avevo dato in locazione per un periodo temporaneo, in quanto mi assentavo per lavoro. Pensavo di potermi mettere da parte una piccola quota che mi avrebbe consentito di fare migliorie alla casa, una volta rientrata. Non solo ho perso soldi ma ho trovato la casa completamente distrutta (...). Oltre alla tristezza, provo tanta rabbia e dispiacere (...). Ora sono io in affitto per 2-3 mesi, sino a quando non avrò terminato tutti i lavori”.

In materia, segnaliamo anche i casi di cui a *Cn* di marzo (pag. 12) e di aprile (pag. 9).

SEGNALAZIONI

Eugenio Dollmann, *La calda estate del 1943*, a cura di Francesco Perfetti, Le Lettere ed., pp. 126

Una raccolta di articoli, poco conosciuti, di un personaggio centrale della presenza tedesca in Italia durante la guerra, con vasta messe di riflessioni e informazioni sul 25 luglio '45, sui rapporti con Hitler, sulla figura di Ciano.

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

Il diario dei tragici anni 1945 e '44, steso dal grande meridionalista poi nominato senatore a vita da Luigi Einaudi, è stimolante sia per gli aspetti di storia politica, sia per tanti accenni alla vita quotidiana nella Capitale.

Paolo Grossi, a cura di Guido Alpa, Laterza, pp. XXXII + 272

Dell'eminente giurista e storico del diritto, attualmente giudice costituzionale, sono pubblicati interessanti saggi, incentrati su grandi questioni giuridiche dal Medioevo a oggi.

La lingua italiana negli anni dell'Unità d'Italia, a cura di Lucilla Pizzoli, Silvana ed., pp. 152 con molte ill. a c.

Sono raccolti numerosi contributi, frutto di convegni scientifici organizzati dalla Crusca e dalla Società Dante Alighieri, che spaziano sui più vari aspetti della nostra lingua al sorgere dell'Unità statale.

Giovanni Tassani, *Diplomatico tra due guerre*, Le Lettere ed., pp. 518

Un'ampia biografia di Giacomo Paulucci di Calboli Barone, dagli anni Venti al 1944 ai vertici della politica estera, fra l'altro come capo di gabinetto agli Esteri e ambasciatore.

Klemens von Metternich, *Ordine ed equilibrio*, a cura di Giulio De Rosa, Edizioni Scientifiche e Artistiche ed., pp. 144

Nella scarsità di documenti del massimo politico austriaco dell'Ottocento, ecco una serie di lettere e scritti che permettono di accostare pensiero e atti del dominatore della politica asburgica da Napoleone al 1848.

Estratto de' primi travagli della Gran Loggia Generale, a cura di Aldo A. Mola, Pontecorboli ed., pp. 192

Una raccolta di testi fondamentale per la comprensione dell'esatta origine del Grande Oriente d'Italia della massoneria, nel 1805, sotto palese e deciso influsso di Napoleone.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

IL GIOCO EQUITIVO DELLE «SECONDE CASE»

E intanto, locali a suo tempo affittati diventano garages

Molti giornali hanno denunciato l'enorme aggravio impositivo (in un caso, addirittura del 5mila per cento) che l'IMU comporta per le «seconde case». Ma, leggendo di «seconde case», la gran parte dei lettori di quei giornali ha pensato alle ville ai monti o al mare, tenute a disposizione dai proprietari. La gran parte di quelle «seconde» o «terze» case sono invece immobili posseduti in più della prima dai proprietari e destinate alla locazione. L'equivoco tra «seconde case» e case affittate ha fatto sì che non si sia finora prestata all'argomento l'attenzione che lo stesso merita. Lo strangolamento fiscale della locazione ha nel nostro Paese effetti sociali distruttivi, considerato anche lo stato dell'edilizia pubblica. Non si può pensare che chi affitta debba pagare le tasse ponendo mano allo stipendio o, comunque, a redditi di formazione diversa. Il concreto pericolo è che la locazione, già di per sé ridotta al lumicino, scompaia del tutto, aggravando i problemi sociali del settore. Non a caso molti proprietari stanno già trasformando in garages i locali prima affittati.

La forza delle idee

«La forza delle idee è ancora oggi la forza che alla lunga guida il mondo.»

Luigi Einaudi

CONSORZI DI BONIFICA

Le prebende aumentate

Al Consorzio della bonifica Renana (Bologna) si va controcorrente. Mentre in tutti gli enti pubblici si tende a diminuire gli appannaggi degli amministratori (mal che vada, a non incrementarli), questo Consorzio ha stabilito che l'appannaggio del presidente salga da 41mila a 50mila euro l'anno, quello del vicepresidente vicario passi da 16.520 a 25mila e quello del vicepresidente da 8.160 e 20mila. Richiesto di spiegazioni, il presidente del Consorzio ha giustificato gli incrementi (compreso, va da sé, il proprio) con un'affermazione da prima repubblica: «È una scelta aziendale».

Alta velocità ferroviaria, gli «ambienti» di Italo

Ci siamo già occupati su *Confedilizia notizie* di marzo 2012 – riportando quanto scritto da *il Sole 24Ore* – delle novità in materia di Alta velocità ferroviaria; in particolare, del fatto che sui Frecciarossa il sistema delle classi sta progressivamente sparendo a favore di quattro differenti «livelli di servizio», mentre sugli Italo (i treni della debuttante NTV) all'articolazione in classi è stata direttamente preferita quella in «ambienti». Proprio di questi «ambienti» tratta ora *Libero*, in un articolo del 21.4.'12, definendone in dettaglio le caratteristiche. Il più economico si chiama «Smart», è caratterizzato da «colori vivaci» ed è «improntato al self-service per favorire la massima accessibilità di prezzo». Pagando un po' di più si può invece accedere alla carrozza cinema, definita «Smart cinema», con «film in prima visione». C'è poi «Prima», l'ambiente intermedio che accoglie i passeggeri «con bevande e snack» e, nella fascia del mattino, anche con quotidiani; al suo interno, per chi ama il silenzio, è stato previsto, peraltro, anche un apposito spazio, «Prima relax», dove «è vietato l'utilizzo dei telefoni cellulari, ed è richiesto un comportamento attento a non disturbare la tranquillità del viaggio». L'ambiente più raffinato e caro, infine, si chiama «Club», dove i passeggeri possono viaggiare nel «massimo confort» usufruendo, fra l'altro, anche di «wi-fi e Tv al posto».

Confedilizia lancia l'allarme sulla base delle prime delibere locali.

Locazioni strangolate dall'Imu

da *ItaliaOggi*, 25.5.'12

Imu: i coefficienti 2012 per gli immobili di impresa senza rendita

Il d.m. 5.4.'12 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'Imu sperimentale (per la quale, al proposito, si applicano le stesse regole prima valide per l'Ici).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2012 = 1,05; per l'anno 2011 = 1,07; per l'anno 2010 = 1,09; per l'anno 2009 = 1,10; per l'anno 2008 = 1,14; per l'anno 2007 = 1,18; per l'anno 2006 = 1,21; per l'anno 2005 = 1,25; per l'anno 2004 = 1,32; per l'anno 2003 = 1,36; per l'anno 2002 = 1,41; per l'anno 2001 = 1,45; per l'anno 2000 = 1,49; per l'anno 1999 = 1,52; per l'anno 1998 = 1,54; per l'anno 1997 = 1,58; per l'anno 1996 = 1,63; per l'anno 1995 = 1,68; per l'anno 1994 = 1,73; per l'anno 1993 = 1,76; per l'anno 1992 = 1,78; per l'anno 1991 = 1,81; per l'anno 1990 = 1,90; per l'anno 1989 = 1,99; per l'anno 1988 = 2,07; per l'anno 1987 = 2,25; per l'anno 1986 = 2,42; per l'anno 1985 = 2,59; per l'anno 1984 = 2,77; per l'anno 1983 = 2,94; per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,11.

CONTRATTO PORTIERI, PER SAPERNE DI PIÙ

Riscaldamento alloggio di servizio del portiere

Il portiere con alloggio ha una serie di benefici – anche economici – che gli derivano dall'uso dell'alloggio stesso. Uno di questi è rappresentato dall'aver diritto al riscaldamento gratuito dell'alloggio quando nello stabile esista o venga installato un impianto centralizzato. Ma cosa succede nel momento in cui il riscaldamento passa da centralizzato ad autonomo oppure l'impianto sia autonomo?

A questo interrogativo, per evitare possibili controversie, risponde l'art. 101 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil, prevedendo che «qualora nello stabile venga trasformato l'impianto di riscaldamento da centralizzato ad autonomo, o esista detto impianto, al portiere è dovuto il rimborso di una somma, calcolata sulla base della cubatura dell'alloggio del portiere stesso, per il periodo e per le ore di accensione previste dalla normativa nazionale per la località ove è situato l'immobile».

La stessa norma precisa poi che «il portiere provvede alla manutenzione ordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento del proprio alloggio, che rimane a suo carico, mentre quella straordinaria resta a carico del datore di lavoro».

E se l'alloggio del portiere risulta sfornito di riscaldamento? Ebbene, in questo caso al portiere va corrisposta, sempre per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale, una specifica indennità sostitutiva, prevista nel Ccnl anzidetto, pari a 33,96 euro mensili.

Duplicato tessera sanitaria e codice fiscale

Sul sito internet dell'Agenzia delle entrate sono disponibili specifiche applicazioni informatiche che consentono a tutti i cittadini (abilitati e non ai servizi telematici delle Entrate) di richiedere il duplicato della tessera sanitaria e del tesserino di codice fiscale (nel caso in cui il cittadino non sia in possesso della tessera sanitaria perché non assistito dal Servizio sanitario nazionale).

In particolare: per i cittadini non abilitati è disponibile, nell'area «Servizi senza registrazione», l'applicazione per richiedere solo il duplicato della tessera sanitaria standard o del tesserino di codice fiscale. Basta inserire il codice fiscale, oppure i dati anagrafici, indicare alcune informazioni relative alla dichiarazione dei redditi presentata nell'anno precedente e motivare la richiesta indicando se si tratta di furto o smarrimento oppure della sostituzione tecnica di una tessera deteriorata o illeggibile.

Per i cittadini abilitati ai servizi telematici dell'Agenzia (Entratel o Fisconline) è possibile, dall'area «Servizi Telematici», richiedere, oltre al duplicato della tessera sanitaria standard e del tesserino di codice fiscale, anche quello della tessera sanitaria/carta nazionale dei servizi (TS-CNS).

Una volta verificata la correttezza dei dati inseriti, la tessera viene inviata direttamente a casa del titolare.

DECRETO FISCALE, LE NOVITÀ

Con il decreto-legge 2.3.'12, n. 16, convertito dalla legge 26.4.'12, n. 44, sono state introdotte rilevanti novità di nostra

Imu

Concetto di abitazione principale

Viene stabilito che per abitazione principale debba intendersi quella nella quale dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente sia il "possessore" (come prima previsto) sia "il suo nucleo familiare". Viene altresì disposto che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applichino per un solo immobile.

Casa coniugale

Viene stabilito che "l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione". Con tale disposizione, si dispone insomma che, nei casi indicati dalla norma, il coniuge assegnatario della casa coniugale è obbligato al pagamento dell'Imu anche se non proprietario della stessa.

Immobilie storico-artistici

Viene previsto che la base imponibile dell'Imu sia ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico vincolati. Contestualmente viene abrogata la norma che prevedeva l'agevolazione per i medesimi immobili ai fini dell'Ici.

Immobilie inabitabili/inabitabili

Viene prevista – riprendendo una analoga disposizione valida ai fini Ici – la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Anche ai fini Imu viene previsto che l'inabitabilità o inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario (comprovata da idonea documentazione) ma che, in alternativa, il contribuente abbia facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva. Viene confermato anche che, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possano disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Versamenti

Viene previsto che, per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'Imu (entro il 18 giugno, cadendo il 16 di sabato) sia effettuato, senza applicazione di sanzioni

ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota di base stabilita dalla legge, e la seconda rata (entro il 17 dicembre, cadendo il 16 di domenica) sia versata – stabilito quanto dovuto in applicazione dell'aliquota determinata dal Comune – a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Sempre per l'anno 2012, viene previsto che l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze possa essere versata in tre rate, di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste, da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre (cadendo il 16 di domenica), e la terza rata entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate. In alternativa, l'imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione, e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Viene inoltre disposto che, a decorrere dall'1.12.'12 (e quindi la prima scadenza utile è quella del saldo 2012), i pagamenti possano essere effettuati, oltre che tramite modello F24, anche mediante apposito bollettino postale.

Modifica delle aliquote

Viene previsto che, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10.12.'12 – quindi a pochi giorni dalla scadenza del termine per il versamento a saldo dell'imposta – il Governo provveda, sulla base del gettito della prima rata dell'Imu nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dalla legge "per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012". Entro il 30.9.'12, inoltre, sulla base dei dati aggiornati, i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

Abitazioni di anziani e disabili

Riprendendo una analoga disposizione valida ai fini Ici, viene attribuita ai Comuni la facoltà di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Dichiarazione

Viene previsto che i soggetti passivi presentino una dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato nell'ambito di un decreto che disciplinerà anche i singoli casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1.1.'12, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30.9.'12.

Immobilie italiane all'estero

Viene attribuita ai Comuni la facoltà di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

Potestà regolamentari

Viene previsto che ai fini Imu non siano esercitabili dai Comuni le potestà regolamentari previste ai fini Ici dall'art. 59 del d.lgs. n. 446/97 (mentre restano esercitabili quelle di cui all'art. 52 dello stesso provvedimento, valide per la generalità dei tributi locali).

Altre disposizioni

Vengono introdotte specifiche disposizioni in materia di: fabbricati rurali; immobili e terreni agricoli; immobili di proprietà dei Comuni.

Trattamento ai fini delle imposte sui redditi degli immobili storico-artistici

Viene abrogata la norma (art. 11, c. 2, l. n. 415/91) che prevedeva che il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico fosse determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. Conseguenza di questa novità è che, in caso di locazione di tali immobili, deve ora essere sottoposto a tassazione il canone di locazione invece che la rendita catastale ridotta. Viene però contestualmente previsto che, in caso di locazione di tali immobili, la deduzione forfettaria delle spese sia applicata nella misura del 35%, così che il canone da sottoporre a tassazione risulta

pari al 65%. Ciò che determinerà la necessità di valutare caso per caso – in ragione della situazione generale del proprietario dal punto di vista del reddito complessivo e delle eventuali deduzioni e detrazioni spettanti – se per lo stesso risultato maggiormente conveniente l'applicazione dell'Irpef, con le relative aliquote marginali, ovvero del regime sostitutivo della cedolare secca, con le aliquote del 21% per la generalità dei contratti e del 19% per i contratti cosiddetti "concordati", da applicarsi sull'intero canone.

Specifiche agevolazioni vengono poi previste per gli immobili storico-artistici costituenti i cosiddetti "immobili patrimonio" delle imprese, per i quali viene disposta la riduzione del 50% della base imponibile catastale nonché la non applicazione dell'aumento di un terzo della base imponibile per i beni tenuti a disposizione. La medesima riduzione a metà della base imponibile è prevista per gli immobili storico-artistici di proprietà di enti non commerciali.

Il nuovo regime sopra illustrato si applica a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.'11. Tuttavia, nella determinazione degli acconti dovuti per il medesimo periodo di imposta si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le nuove disposizioni.

Imposta di scopo

Vengono apportate rilevanti modifiche alla disciplina dell'imposta di scopo, il tributo introdotto nel 2007 come addizionale dello 0,5 per mille da applicarsi alla base imponibile dell'Ici e che dal 2012 – si stabilisce ora – sarà applicabile all'Imu, con la relativa (aumentata) base imponibile. In particolare, viene previsto che i singoli Comuni – contrariamente a quanto stabilito dalla precedente normativa, che riservava questa facoltà al Governo centrale – possano prevedere: a) l'individuazione di opere pubbliche ulteriori rispetto a quelle prima stabilite; b) l'aumento, sino a dieci anni, della durata massima di applicazione dell'imposta; c) la possibilità che il gettito dell'imposta finanzia l'intero ammontare della spesa per l'opera pubblica da realizzare.

Esenzione fideiussione in caso di cedolare

Viene previsto che, sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applichino le imposte di registro e di bollo.

PRIME DI NOSTRO INTERESSE

no interesse in materia fiscale, con particolare riferimento all'Imu sperimentale in vigore dal 2012 (cfr. Cn. gen. '12)

Tributo rifiuti e servizi

Viene stabilito che, in sede di prima applicazione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (cfr. Cn. gen. '12), per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, prive di planimetria catastale, nelle more della presentazione, l'Agenzia del territorio procede alla determinazione di una superficie convenzionale, sulla base degli elementi in proprio possesso. Il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi corrispondente è corrisposto a titolo di acconto e salvo conguaglio. Le medesime disposizioni si applicano alle unità immobiliari non dichiarate in Catasto per le quali è stata attribuita la rendita presunta (cd. immobili fantasma).

Registrazione telematica delle locazioni obbligatoria a partire da 10 immobili

Viene previsto l'obbligo della registrazione telematica per i soggetti tenuti alla registrazione dei contratti di locazione in possesso di almeno 10 unità immobiliari, così riducendo il precedente limite di 100.

Si ricorda che la registrazione telematica dei contratti di locazione può essere effettuata anche tramite i soggetti a ciò autorizzati dalla legge, fra i quali le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Viene inoltre previsto che siano sempre tenuti ad adottare la procedura di registrazione telematica gli agenti immobiliari, con riferimento alle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

Termine per l'accertamento dell'imposta di registro sulle locazioni

Viene disposto - in tema di imposta di registro relativa ai contratti di locazione - che il tributo relativo alle annualità successive alla prima, alle cessazioni, risoluzioni e proroghe nonché le connesse sanzioni e gli interessi dovuti, devono essere richiesti, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di scadenza del pagamento.

Imposta sugli immobili all'estero

Vengono dettate nuove regole per la determinazione della base imponibile dell'imposta sugli immobili situati all'estero (cfr. Cn. gen. '12).

In particolare, mentre viene confermato che il valore degli immobili è dato dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, dal valore di mercato

rilevabile nel luogo in cui è situato il bene, si aggiunge che, per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (cioè i Paesi dell'Unione europea più Islanda, Liechtenstein e Norvegia) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale e reddituale o, in mancanza, quello di cui sopra. Viene poi previsto che la nuova imposta - stabilita nella misura dello 0,76% del valore degli immobili - non sia dovuta se l'importo non supera 200 euro.

Viene altresì sancito che, per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, dall'imposta si deduca un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile, non già detratte per effetto delle regole generali.

Immobili fantasma

Viene previsto che, per le unità immobiliari non dichiarate in Catasto per le quali è stata attribuita la rendita presunta, i soggetti obbligati debbano provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro 120 giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del comunicato previsto dalla normativa in materia. In caso di mancata presentazione entro tale termine si applicano le sanzioni amministrative previste.

Tributi speciali

Si prevede la modifica, a decorrere dal 1° 10 '12, degli importi dei tributi speciali catastali e ipotecari.

Trascrizione dei vincoli

Si stabilisce l'obbligo di trascrizione, nei registri immobiliari, di qualsiasi tipo di vincolo sugli immobili costituito a favore di Stato, Regioni, "altri enti pubblici territoriali" ed "enti svolgenti un servizio di interesse pubblico".

Estinzione di ipoteche

Si modifica la disciplina dell'estinzione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui inserendo un nuovo comma (il 7-quinquies) all'art. 161 del Testo unico bancario (d.lgs. n. 385/95) e, contestualmente, sopprimendo le novità introdotte all'art. 40-bis del medesimo Testo unico dal provvedimento sulle liberalizzazioni (d.l. n. 1/12, così come convertito in legge: cfr.

Cn. apr. '12). Per effetto di tale intervento, nella nuova formulazione del citato art. 161, rimane la previsione secondo cui l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo si estingue automaticamente, oltre che nel caso di estinzione dell'obbligazione garantita, anche nel caso di mancata rinnovazione dell'iscrizione entro il termine di vent'anni (ipotesi, questa, introdotta appunto con il provvedimento sulle liberalizzazioni); sparisce, invece, la possibilità (prevista sempre dal provvedimento sulle liberalizzazioni) che l'estinzione d'ufficio scatti al verificarsi di qualsiasi altra causa di estinzione legale dell'ipoteca stabilita dall'art. 2878 c.c. (es: perimento del bene ipotecato, rinuncia del creditore ecc.) (cfr. ancora, Cn. apr. '12). Le modalità attuative di quanto previsto dal nuovo comma sono demandate ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio da emanare entro il 30.6.'12.

Aggiornamento atti catastali

Viene introdotta nel d.lgs. n. 546/92, recante disposizioni sul processo tributario, una nuova disposizione, l'art. 69-bis, secondo

cui "se la commissione tributaria accoglie totalmente o parzialmente il ricorso proposto avverso gli atti relativi alle operazioni catastali" indicate nell'art. 2, c. 2 del medesimo d.lgs. 546/92, "e la relativa sentenza è passata in giudicato, la segreteria ne rilascia copia munita dell'attestazione di passaggio in giudicato, sulla base della quale l'ufficio dell'Agenzia del territorio provvede all'aggiornamento degli atti catastali". Le sentenze, "emanate nei giudizi ivi indicati, non costituenti titolo esecutivo sono comunque annotate negli atti catastali", con modalità da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio. Per completezza ricordiamo che il citato comma 2 prevede che appartengono alla giurisdizione tributaria, tra le altre, "le controversie promosse dai singoli possessori concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossestori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale".

>ANSA-SCHEDA/ BOOM TASSE LOCALI, LE CIFRE DELL'AUMENTO

L'ESBORSO FAMIGLIE PASSA DA 821 EURO 2003 A 1.390 DEL 2012 (ANSA) - VENEZIA, 5 MAG - Le famiglie, che nel 2003 versavano in media 821 euro per tasse locali dovranno quest'anno sborsare 1.390 euro, con un incremento del 69,3%. Ecco i dati della Cgia di Mestre.

LE PRINCIPALI IMPOSTE LOCALI PAGATE DALLE FAMIGLIE

Dati in milioni di euro

Descrizione	2003	2012	Variazione %
Addizionale regionale IRPEF	6.166	10.616	+72,2%
Addizionale comunale IRPEF	1.571	2.913	+85,4%
ICI/IMU	11.035	21.455	+94,4%
TOTALE	18.772	34.984	+86,4%
A famiglia (importi in euro)	821	1.390	+69,3%

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA di Mestre su dati ISTAT, Dipartimento delle Finanze e Relazione tecnica al DL 201/2011. (ANSA).

COM/PAS
05-MAG-12 16:08 NNNN

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

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

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

«L'Imu è incostituzionale Valori di mercato falsati»

Sforza Fogliani (Confedilizia): si basa su estimi illegittimi

da LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO, 20.4.'12

E' il momento dell'affitto a riscatto

La crisi economica determina conseguenze anche sulla diffusione di alcune pratiche contrattuali. E' il caso, ad esempio, della locazione con riscatto, una soluzione che consente di stipulare un contratto di locazione, con un canone sensibilmente superiore a quelli di mercato ma con l'opzione del successivo acquisto dell'immobile interessato (previa detrazione dei canoni sino a quel momento versati).

Il vantaggio per l'acquirente è quello di "prenotare" l'acquisto futuro di un immobile ad un prezzo fissato al momento della sottoscrizione del contratto (senza, quindi, rischi di aumenti), così superando anche eventuali ostacoli all'ottenimento di un mutuo. Da parte sua, il venditore si garantisce sin da subito un'entrata mensile ben superiore ad un normale canone di locazione, con la concreta possibilità di vendere il proprio immobile nel giro di qualche anno.

La casa degli italiani ridotta ad algoritmo per creare tasse

Paradosso Per Bankitalia l'abitazione è un paracadute sociale
Ma Palazzo Chigi continua a considerarla base imponibile

da IL TEMPO, 18.4.'12

DALLE RIVISTE...

**Imu, potestà regolamentare, esenzione enti non commerciali
Verbale di conciliazione, trascrizione
Mancata registrazione del contratto, dopo la cedolare
Immobili esteri, prelievo fiscale
"Seconda casa" e Codice del turismo
Edificabilità «minima», niente area edificabile**

Ai lettori

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

Molti gli studi da segnalare in materia di Imu. L'imposta in sé viene illustrata da Eugenio Piscino su *Tributi locali e regionali* (n. 1/'12), rivista che pubblica un articolo di Pasquale Mirto su "Imu e potestà regolamentare". Della nuova esenzione Imu per gli enti non commerciali tratta invece Silvio D'Andrea su *Pratica fiscale* (n. 6/'12).

Della trascrizione del verbale di conciliazione trattano Claudia Troisi e Gelsomina Salito su *Notariato* (n. 2/'12).

"Le conseguenze della mancata registrazione del contratto dopo la cedolare secca" è il titolo dello studio di Elisabetta Magini e Simone

Zerauscheck pubblicato su *Immobili & Proprietà* (n. 4/'12).

L'argomento del prelievo fiscale sugli immobili esteri è affrontato da Antonio Piccolo su *Consulente immobiliare* (n. 904/'12).

Nuova Rassegna (n. 5/'12) pubblica un articolo del Presidente confederale sulla progettata (dall'attuale governo) riforma del Catasto in senso patrimoniale.

Nunzio Izzo tratta su *Giustizia civile* (n. 1/'12) della "seconda casa" nella disciplina ordinaria della locazione e nella nuova normativa del Codice del turismo.

Per finire, il *Corriere Tributario*. Che nel suo n. 15/'12 ospita un articolo di Mario del Vaglio sul fatto che l'indice di edificabilità «minimo» impedisce di qualificare un'area come edificabile ed un altro di Remo Dominici e Lorenzo Magnani sui profili fiscali del tentativo obbligatorio di mediazione e conciliazione. Sul successivo numero della stessa rivista Luigi Lovecchio fa presente che le istruzioni di "Unico 2012" non chiariscono tutti i dubbi sull'opzione per la cedolare secca.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

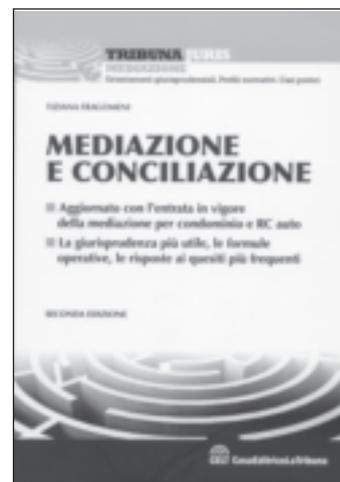
RIFORMA DEL CATASTO Prezzo reale della casa

Un anno fa ho ereditato un immobile e mi accingo a venderlo, anche se le agenzie mi hanno già fatto sapere che i prezzi sono molto bassi. Ora arriva la riforma del catasto e sarà lo Stato a stabilire quanto varranno gli immobili. Temo che si arriverà al paradosso di una rendita catastale superiore a quello che sarà il prezzo reale di vendita. Posso chiedere che mi venga rimborsata dallo Stato la differenza tra la cifra usata per calcolare le imposte e il prezzo reale di vendita? Oppure in mancanza di acquirenti a un prezzo pari o superiore a quello del valore catastale lo Stato si dovrebbe impegnare a comprare al prezzo che ha stabilito.

Felice Carpusi Visombala
carpusvisombala@
yahoo.com

da Corriere della Sera, 18.4.'12

SEGNALIAMO



Tanti appartamenti non commerciabili

■ ■ ■ Negli anni '60-'70 si costruivano alloggi da 100-120 metri quadrati e oltre. Nella mia scala di un mega condominio (10 famiglie 5 piani) eravamo 60 persone. Ora siamo in 20. Le case non sono commerciabili né affittabili per le alte spese condominiali.

Arturo Bonini, Pesaro

da QN, 12.4.'12

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE



La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Lo sgombero dei mobili dell'inquilino sfrattato

Capita spesso, a seguito di un' esecuzione di rilascio, che l'inquilino lasci mobili o altri oggetti di sua proprietà nell'immobile che conduceva in locazione.

Sul punto la giurisprudenza ha chiarito che chi ha in custodia (di norma, il proprietario, tale nominato dall'Ufficiale giudiziario) i beni di proprietà dell'esecutato è tenuto alla «restituzione» di quanto affidatogli «con la correlativa responsabilità in caso di inadempimento» (sentenza della Cassazione 4755 dell'1/10/1985); il che significa che ipotizzare di avviare i beni in questione ad una discarica pubblica è senz'altro da escludere (a meno che non si tratti di beni realmente privi di valore, dichiarati tali dall'Ufficiale Giudiziario in sede di inventario). Le soluzioni da adottare, quindi, per risolvere una siffatta situazione devono essere necessariamente altre.

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

*Presidente Confedilizia

da QN, 8.4.'12

Imu e locazioni, l'impegno del Governo

Di seguito il testo di un ordine del giorno in materia di Imu e contratti di locazione presentato dall'on. Foti (Pdl) e accolto dal Governo.

“La Camera, premesso che:

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

viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale è stata demandata ai Comuni la scelta se stabilire o no una aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino al 4 per mille;

la possibilità, per i Comuni, di ridurre l'aliquota per gli immobili locati è da considerarsi puramente teorica, a causa della norma che prevede l'attribuzione allo Stato della metà, comunque, del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota generale;

i Comuni, in generale, stanno in effetti stabilendo aliquote sopra l'ordinaria;

in alcuni Comuni, addirittura, è stato stabilito che si applicherà l'aliquota del 10,6 per mille per tutti gli immobili locati; ciò che determinerà aumenti di imposizione che in alcuni casi arriveranno all'800 per cento;

al fine di promuovere l'accesso all'abitazione ed evitare risvolti anche drammatici nel settore delle locazioni;

impegna il Governo

a valutare l'opportunità di adottare iniziative per fare in modo che la riduzione al 4 per mille dell'aliquota base del 7,6 per mille non costituisca una mera facoltà concessa ai Comuni ma sia trasformata - per lo meno in caso di contratti «concordati», a canone calmierato - in una previsione di legge”.

CORBEILLE

Il matrimonio è in crisi? Ci pensa il Comune

“Arrivano i corsi salva-matrimoni. In Comune. E così sesso, suocere e soldi, tre argomenti una volta innominabili anche nelle segrete stanze familiari, ora sono oggetto di lezioni pubbliche nelle sale del municipio. Sempre più spesso se ne parla: da Padova a Roma, da Venezia a Tolmezzo e Rovereto passando per Lecce dove si tengono corsi laici e gratuiti pre, ma soprattutto post-matrimoniali”. E' quanto scrive *la Repubblica*, in un articolo dell'11.4.'12, nel quale si dà conto anche dei costi di iniziative del genere: l'amministrazione veneziana, ad esempio, ha già speso 12mila euro, quella capitolina vi ha addirittura destinato ben 85mila euro.

Stato e individuo

«Non esiste un contrapposto tra lo Stato e l'individuo. Lo Stato non può diventare più potente a danno dell'individuo, usurpando le funzioni che sono proprie dell'individuo; né l'individuo deve far lui cose che spettano allo Stato.»

Luigi Einaudi

Presentazione 730, spostati i termini

Con d.p.c.m. del 26.4.'12 sono stati così differiti i termini per la presentazione del modello del 730/2012. In caso di presentazione al sostituto di imposta (datore di lavoro o ente pensionistico), il termine passa dal 30.4.'12 al 16.5.'12. In caso di presentazione al Caf o a un professionista abilitato, il termine slitta dal 31.5.'12 al 20.6.'12.

Si ricorda che i suddetti termini riguardano, fra l'altro, anche gli adempimenti relativi alla cedolare secca sugli affitti, illustrati nel Vademecum pubblicato su *Confedilizia notizie* di aprile.

Il modello 730 riguarda poi anche l'Imu sperimentale in vigore dal 2012, visto che i contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono, mediante tale modello, utilizzare l'eventuale credito risultante dalla dichiarazione per effettuare, con il modello F24, il versamento dell'Imu dovuta per il 2012.

Approvata dal Governo la delega per la riforma fiscale

Il Consiglio dei ministri ha approvato il 16 aprile scorso un disegno di legge delega di riforma fiscale, che sarà ora esaminato dal Parlamento. In particolare, il testo delega il Governo ad adottare, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del provvedimento, “uno o più decreti legislativi, recanti la revisione del sistema fiscale”, secondo i principi e i criteri direttivi indicati nel provvedimento stesso.

Per quanto maggiormente interessa la proprietà immobiliare, il testo approvato dal Consiglio dei ministri prevede una delega per la “revisione del catasto degli immobili”, secondo principi e criteri direttivi che saranno illustrati su *Confedilizia notizie* volta che il provvedimento sarà stato approvato dal Parlamento.

DEBITO PUBBLICO RECORD

2.000.000.000.000

Altro flop di Monti: oggi l'indebitamento tocca la mostruosa cifra di duemila miliardi di euro. Sale ancora la bolletta: luce più cara dal primo maggio
Il governo mette la taglia sugli evasori e il centrodestra tace. Come sulla super Imu

da Libero, 28.4.'12

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

18 Giugno 2012 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Imu - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2012, pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e l'eventuale detrazione per l'abitazione principale. L'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere versata anche in tre rate, di cui la prima e la seconda (quest'ultima da versarsi entro il 17 settembre) in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione per l'abitazione principale.

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

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

30 Giugno 2012 - Sabato

Irpef - Presentazione Mod. Unico cartaceo

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

Rivalutazione terreni Perizia e pagamento

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

Ici - Presentazione dichiarazione

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

Presentazione Quadro AC

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

IMPOSTA DI REGISTRO

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

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

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

Castelli in cerca di acquirenti

«Oltre 200 manieri in vendita in Italia, il 45% fra Toscana e Piemonte». E' quanto riporta Casa24Plus, l'inserito settimanale de *Il Sole 24ore*, in un articolo del 12.4.'12 nel quale si dà conto del fatto che, negli ultimi tempi, l'offerta di castelli è in forte crescita. Gli interessati sono per lo più investitori stranieri "mossi dal desiderio di realizzare un ristorante, un albergo, un centro conferenze, un residence o un centro benessere". Nel pezzo si spiega anche la principale ragione dell'aumento progressivo dell'offerta di questo tipo di immobili: i proprietari "non possono più permettersi" i costi "elevati di manutenzione".

Largizioni pubbliche

«Il lavoro non si crea, ma si diminuisce colle largizioni governative.»

Luigi Einaudi

SEGNALAZIONI

Alessandra Necci, *Il prigioniero degli Asburgo*, Marsilio ed., pp. 382

La triste e romantica storia di Napoleone II, rimasto accanto solo tre anni al padre e poi costretto a vivere nell'avversa corte asburgica, con una madre indifferente, mentre l'intero mondo intorno a lui era timoroso per il destino del giovane, morto per tisi a poco più di vent'anni.

Thomas E. Woods Jr, *Guida politicamente scorretta alla storia degli Stati Uniti d'America*, D'Ettoris ed., pp. 348

Il titolo esprime alla perfezione i contenuti provocatori, brillanti e documentati di questa ricostruzione storica della vita americana, sconfiggendo molti luoghi comuni.

Gerardo Nicolosi, *"Risorgimento liberale"*. Il giornale del nuovo liberalismo, Rubbettino ed., pp. 258

L'esperienza di un giornale di partito (il Pli) che andò oltre il partito: le vicende del quotidiano liberale uscito fra il 1943 (clandestinamente) e il '47 con la direzione di Mario Pannunzio.

Tracy Revels, *Sherlock Holmes e i tesori di Londra*, Gargoyle ed., pp. 170

Un insolito apocrifo di Sherlock Holmes, che vede il grande investigatore alle prese addirittura con il Regno delle Ombre: il soprannaturale è l'elemento primo di queste avventurose pagine.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GIUGNO 2012

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

Antonio Patuelli

IL COMMENTO



TARTASSARE NON AIUTA

IN ITALIA, nelle crisi economiche, l'edilizia (con l'importante indotto) è il decisivo e rapido settore che per primo può favorire la ripresa dello sviluppo e dell'occupazione. Attualmente, invece, l'edilizia è uno dei settori più in crisi e senza prospettive di recupero: ciò nonostante, sugli immobili vengono ulteriormente aumentate le tasse, dall'Imu, una patrimoniale annuale piuttosto grezza e gravosa, alle rendite catastali, agli affitti e agli immobili storici vincolati, ecc. Chi ora investirà i risparmi nel mattone? E chi restaurerà la propria casa quando, negli anni, sono stati anche ridotti gli incentivi fiscali che contribuivano pure a combattere l'evasione fiscale? Invece prevale la miopia e la fallace apparente comodità impositiva. La medesima forte e rapida determinazione impositiva non viene ugualmente realizzata dalle istituzioni nazionali e locali per ridurre la spesa pubblica: in proposito si sente parlare sempre di progetti e poco di risultati. Ugualmente lo Stato e gli enti locali, così rapidi nell'aumentare le tasse soprattutto a chi già le paga, potrebbero e dovrebbero fare ben di più per combattere l'evasione fiscale che continua ad essere elevatissima e troppo diffusa, nonostante alcune saltuarie azioni soprattutto dimostrative. Ultimo, ma non ultimo è il capitolo delle privatizzazioni: i risparmi delle famiglie vengono tartassati, ma lo Stato e gli enti locali continuano a mantenere i loro tesori investiti in una infinità di immobili e di azioni. Ciò che non è strategico per garantire le libertà civili, le garanzie sociali ed i servizi pubblici va alienato dallo Stato e dagli Enti locali per ridurre l'enorme debito pubblico, prima causa della crisi e delle altissime tasse italiane. Insomma, per uscire rapidamente dalla crisi e per favorire la ripresa dello sviluppo e dell'occupazione occorrono più privatizzazioni, meno spesa pubblica e meno tasse, non l'inverso.

da QN, 8.4.'12

IL PUNTO SU ...

Appartamento in affitto, ecco chi paga i danni

Interessante sentenza della Cassazione in tema di obbligo del conduttore di risarcimento del danno per il deterioramento dell'immobile locato. Al riguardo la Corte con la sentenza n. 19202 del 21.9.'11 ha affermato che "qualora, in violazione dell'articolo 1590 del codice civile, al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso del bene locato, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare di avere ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione non soddisfatte a causa dei lavori". Come può notarsi, il principio affermato si presenta dunque differente dal principio che è sempre stato affermato dalla stessa Cassazione con riferimento all'ipotesi - comunque diversa - dell'obbligo risarcitorio del conduttore per il ritardo nella riconsegna del bene locato: con riguardo a quest'ultima ipotesi (nella quale trova applicazione la disposizione dell'art. 1591c.c.) l'orientamento della Corte (quantomeno fino a tempi recenti: negli ultimissimi tempi l'indirizzo assai rigoroso in precedenza seguito si è parzialmente attenuato) era nel senso che il locatore, per potere pretendere il risarcimento del danno in misura maggiorata rispetto a quella corrispondente all'importo del canone in precedenza dovuto per la locazione cessata, avrebbe dovuto dimostrare l'esistenza di precise proposte di locazione o di acquisto da parte di terzi, proposte che non fosse stato possibile accogliere appunto in ragione della presenza del conduttore nell'immobile locato.

Paolo Scalettaris

La biblioteca condominiale aiuta la ripresa del mercato immobiliare USA

Il competitivo mercato immobiliare di New York ha fatto registrare, negli ultimi tempi, una crescente richiesta di immobili dotati di biblioteca condominiale. Gli agenti immobiliari della Grande mela hanno verificato che i nuovi compratori, accanto alle classiche proposte di servizi aggiuntivi, collocati nelle parti comuni dell'edificio (palestra, sala giochi per i bambini, cantina per i vini, sala hobby ecc.), hanno manifestato apprezzamento per i condomini dotati di biblioteca. Sale luminose arredate con librerie classiche, divani e poltrone confortevoli, provviste di cataloghi di libri sia ricercati sia comuni, stanno aiutando la ripresa delle compravendite immobiliari statunitensi e, tra gli operatori, c'è chi dice che anche la cultura può contribuire a farci uscire dall'attuale momento di crisi.

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDOMINO ALLEATO

BELL'ITALIA

Lo spreco dei rimborsi elettorali e la manovra Monti

La somma che "una dozzina di formazioni" politiche si sono spartite per le elezioni del 2008, a titolo di rimborso elettorale, ammonta a 505 milioni di euro", cioè a circa mille miliardi di vecchie lire. E' quanto segnala *La Stampa*, in un pezzo dell'8.4.'12, nel quale si rimarca il fatto che si tratta di "cifre esagerate soprattutto se messe a confronto con le spese effettivamente sostenute per la campagna elettorale che, stando alla Corte dei conti, ammontavano a 592 milioni di euro in meno". *Il Giornale* invece, sempre lo stesso giorno, pubblica un articolo nel quale si denuncia che questa estate, se nulla cambierà, "nelle casse dei partiti poverà un altro centinaio di milioni di euro pubblici", frutto delle rate dei rimborsi "per le elezioni politiche del 2001"; più circa "altri 80 milioni di rata spettante per le elezioni europee e regionali". Insomma, solo considerando i rimborsi del 2008 più i 180 milioni di cui abbiamo appena detto si arriva ad una cifra non certo irrisoria rispetto, ad esempio, alla manovra Monti, approvata con il d.l. n. 201/'11 (così come convertito in legge: cfr. *Cn gen'12*), che ha previsto nuove tasse per circa 17 miliardi di euro.

Concorrenza

«Senza la frusta della concorrenza, la quale premia i migliori e fa fallire i disadatti, il progresso economico non ha luogo.»

Luigi Einaudi

BELL'ITALIA**“Gli onorevoli in pensione ci costano 200 milioni”**

“Chi resta in carica almeno quattro anni e mezzo guadagna dai 2.500 ai 7.500 euro”.

(Liberò 24.6.'11)

I costi della politica/1

27 milioni e 900mila euro. E' “il costo complessivo degli assistenti parlamentari” preventivato per il 2011.

(la Repubblica 25.6.'11)

I costi della politica/2

Il presidio medico interno a Montecitorio “costa 1 milione e 615mila euro l'anno”.

(la Repubblica 25.6.'11)

I costi della politica/3

5 milioni e 500mila euro. E' “il costo della ristorazione di Montecitorio” previsto per il 2011.

(la Repubblica 25.6.'11)

I costi della politica/4

“Le spese per gli staff di Palazzo Chigi nel 2010 sono cresciute del 26%, a 27 milioni. In aumento anche le uscite di Camera e Senato”.

(Corriere della Sera 18.6.'11)

I costi della politica/5

“Per i costi dei partiti la crisi non esiste”: dal 1999 al 2008, infatti, i rimborsi sono cresciuti del 1.110%.

(Corriere della Sera 18.6.'11)

I costi della politica/6

“Ci sono 1,5 milioni di italiani che vivono – direttamente o indirettamente – di politica, con costi che superano i 18,5 miliardi di euro l'anno”.

(Liberò 6.7.'11)

I costi della politica/7

Più di 81 milioni di euro. “E' lo spaventoso conto presentato ai contribuenti per gli uffici di 86 senatori dal '97 ad oggi”.

(Liberò 6.7.'11)

I costi della politica/8

“Psicoterapie, cure termali e rimborso dei ticket: costa 10 milioni l'assistenza sanitaria ai deputati”.

(la Repubblica 17.7.'11)

“In Veneto la Casta si aumenta gli stipendi”

Il sindaco di Este, un Comune in provincia di Padova, “prima protesta per i tagli, poi ritocca le indennità: fino a 310 euro in più al mese”.

(Liberò 17.7.'11)

La voragine della Sanità pubblica

“Spendiamo il 7,3% del Pil ma il rosso è di oltre due miliardi: la metà al Sud. Lo scandalo delle trasfusioni infette negli anni '80 ci costa 352 milioni l'anno”.

(il Giornale 24.7.'11)

“In Sicilia più auto blu per tutti”

“Non solo il presidente e gli assessori. La giunta regionale concede anche a burocrati e impiegati le vetture di servizio e gli autisti. Con enormi costi per la collettività”.

(Panorama 22.6.'11)

Sicilia, lo spreco delle auto blu/1

“60 mila euro. E' lo stipendio medio di un autista della Regione Sicilia”.

(Panorama 22.6.'11)

Sicilia, lo spreco delle auto blu/2

“8,7 milioni di euro. E' il costo complessivo del parco auto e degli autisti della Regione Siciliana”.

(Panorama 22.6.'11)

Sicilia, odissea dello spreco/1

“Nel solo 2011 versati un milione e 200mila euro per i compensi di 103 consulenti”. Tra gli esperti anche uno studioso di rane.

(il Giornale 12.7.'11)

Sicilia, odissea dello spreco/2

19mila. A tanto ammonta il numero dei dipendenti della Regione siciliana.

(Corriere della Sera 18.7.'11)

Lazio, odissea dello spreco

“Dalle 20 commissioni in Regione ai 12,5 milioni di maggiori spese per 5 monogruppi da un consigliere ciascuno”.

(Il Sole 24 Ore Roma 15.7.'11)

Le agevolazioni prima casa può richiederle l'erede

Le agevolazioni “prima casa” per i trasferimenti di immobili “non di lusso”, derivanti da successioni e donazioni, possono essere richieste, per conto dell'erede deceduto prima di aver presentato la dichiarazione di successione, anche dal successivo chiamato all'eredità, a condizione che in capo a tale soggetto sussistessero, alla data di apertura della successione, i requisiti previsti per fruire del regime di favore.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 40/E del 26.4.'12.

Monti tartassa ma ora deve fermare la spesa

da Panorama Economy, 18.4.'12

Enti locali, canoni di locazione sul web

“Al fine di assicurare la razionalizzazione e il contenimento delle spese degli enti territoriali”, gli enti locali sono tenuti a pubblicare sui propri siti istituzionali i canoni di locazione o di affitto versati dall'amministrazione per il godimento di beni immobili, le finalità di utilizzo, le dimensioni e l'ubicazione degli stessi come risultanti dal contratto di locazione.

E' quanto prevede una norma del provvedimento in materia di liberalizzazioni recentemente approvato dal Parlamento.

PRENDIAMO BUONA NOTA, PER QUEL CHE VALE...**Revisione catastale e riduzione dell'Imu**

“La revisione catastale non aumenterà la pressione fiscale sugli immobili, giacché le aliquote di prelievo dell'Imu saranno ridotte in misura corrispondente all'incremento di valore ottenuto”.

E' quanto si legge nel resoconto della Commissione Finanze della Camera del Senato del 17.4.'12 relativo alle dichiarazioni del Viceministro dell'economia e delle finanze Grilli.

Il proposito appare all'evidenza – a parte ogni altra considerazione in punto – di difficile realizzazione, quanto ai singoli immobili. Ma vale la pena registrarlo.

Documenti sull'architettura razionalista

Il Cesar-Centro Studi sull'Architettura Razionalista (Roma, Viale della Letteratura, 9) è una fondazione che intende promuovere la ricerca e la tutela dell'architettura razionalista, partendo dall'Eur per estendersi in Roma, nel Lazio e oltre. Le numerose pubblicazioni (numeri monografici, quaderni, volumi) si presentano ricche di apparati iconografici e di documenti, di saggi e di testi tratti dagli archivi, di dibattiti e di riflessioni critiche. I non pochi argomenti trattati spaziano dal grande arco che avrebbe dovuto scavalcare l'intero complesso dell'Eur, ai grattacieli, dalle “città di fondazione” degli anni Trenta, ai sanatori di Sondalo (in Valtellina), all'architettura futurista di poste e stazioni. Chi abbia interesse per la storia dell'architettura italiana trova stimoli e approfondimenti, con molti inediti.

Il senso della vita

«Nella lotta è la vita.»

Luigi Einaudi

DOVREBBERO VENIRE NELLE NOSTRE SEDI A VEDERE CHI PIANGE

Il Presidente confederale ha dichiarato:

“Sull’Imu-bis non ho parole. Chi ha voluto e approvato l’Imu-bis dovrebbe solo venire nelle nostre sedi e vedere che c’è chi piange dopo essersi fatto fare i conti dell’Imu, e questo ancora prima che venisse addirittura bissata”.

LETTO PER VOI

Rivolta fiscale

La rivolta fiscale (pacifica e di diritto) potrà andare a segno solo se si hanno chiari gli obiettivi. Essi non sono i burocrati, che avranno pure le loro colpe, ed esercitano i loro compiti spesso in modo troppo “fiscale”. Ma i politici e i governi che ci hanno riempito la testa sulla necessità di aumentare le imposte. Con la crisi finanziaria hanno progressivamente messo in ordine la loro macchina da guerra burocratica. Che oggi non fa altro che eseguire il compito per cui è stata costruita. L’obiettivo restano le leggi, le aliquote, le diverse imposte che paghiamo. Sono loro l’obiettivo della protesta fiscale.

Quel consenso da coro unico a favore della lotta all’evasione ha portato ad armare in questo modo la macchina fiscale. L’evasione non si batte con Equitalia e l’Agenzia delle entrate, ma con la riduzione delle aliquote. Il caso di Bergamo non deve essere giustificato. Ma i politici dovrebbero ricordarsi che molte delle nostre rivoluzioni occidentali sono nate proprio per ragioni fiscali.

Nicola Porro
il *Giornale* 4.5.’12

Prova di verità

«La verità vive solo perché essa può essere negata».

Luigi Einaudi

IN G.U.

Fondo immobili pubblici

Nella Gazzetta Ufficiale n. 80 del 4.4.’12 è stato pubblicato il decreto 8.5.’12 con il quale il Ministero dell’economia e delle finanze ha individuato gli immobili (analiticamente descritti nell’allegato al decreto citato) trasferiti al Fondo Immobili Pubblici.

CORBEILLE

Senza barriere

“Che bello andare al cinema con il cane”. Così s’intitola un articolo pubblicato da *il Giornale* del 9.9.’11, nel quale si dà conto del fatto che in un paesino piemontese, Ovada, esiste un “cinemateatro” comunale che ammette l’ingresso in sala anche degli animali domestici.

La società che scopre gli eredi

“Cacciatori di eredi”. Così *la Repubblica*, in un pezzo del 5.2.’11, definisce gli esperti che lavorano per una società, la Coutot Roehring, la quale su impulso di avvocati, commercialisti e notai si occupa di rintracciare “i parenti perduti” dei defunti per comunicare loro che hanno ricevuto in eredità soldi, case od oggetti preziosi. In cambio la società chiede ai “fortunati” una provvigione che va dal 10 al 30 per cento del valore dei beni ereditati. Nel 2010 – conclude il pezzo – solo in Italia “10 milioni di euro sono entrati nelle tasche di una settantina di eredi prima inconsapevoli”.

Lombardia cementificata

“Il cemento avanza del 10 per cento”. Questo l’amaro titolo di un articolo pubblicato il 21.9.’11 sulle pagine regionali lombarde del *Corriere della Sera*, nel quale si evidenzia – sulla base dei dati pubblicati dall’Ersaf, l’Ente regionale per i servizi all’agricoltura e alle foreste – che “nel 1954 case e strade occupavano il 4% della Lombardia, oggi il 14%”.

Il tradimento va risarcito

“Mettere le corna al coniuge da oggi può costare, oltre al probabile rischio di separazione/divorzio, anche un processo autonomo per risarcimento del danno all’inconsapevole, e talvolta inconsolabile, vittima”. Lo scrive *Il Sole 24Ore*, in un articolo del 16.9.’11, precisando che “a mettere sull’avviso fedifraghi e potenziali traditori” è la Cassazione che, con la sentenza n. 18855 del 15.9.’11, mira dritto al portafoglio di coloro che, a causa della loro infedeltà, hanno leso la dignità o, peggio, pregiudicato la salute del coniuge.

“Quanta strada per un pieno”

“In principio furono i farmacisti. L’assortimento in vendita al pubblico infatti prevedeva medicine, prodotti di drogheria ma pure cherosene e benzina. I primi addetti ai distributori a tanica erano in camice bianco e croce con caduceo. Solo poi vennero i distributori, lontani parenti di quelli che tutt’oggi frequentiamo”. Inizia, così, un articolo pubblicato da *IL* (n. 35/’11) – la rivista de *Il Sole 24Ore* – dedicato alla storia delle pompe di benzina, il quale prosegue precisando che fu Sylvanus F. Bowser a inventare il primo erogatore di carburante nel 1885, mentre occorrerà attendere fino al 1905 per vedere la nascita della prima società, la Automobile Gasoline Company, che si occuperà della rivendita della benzina.

Sicurezza satellitare

“Il figlio esce di casa? Arriva un messaggio sul cellulare”. E’ il titolo di un articolo pubblicato il 5.10.’11 su *Corriereconomia*, nel quale si evidenzia come, attualmente, la tecnologia consenta con facilità di controllare a distanza gli spostamenti di anziani e bambini con piccoli localizzatori satellitari inseriti in zaini o borsette e collegati a smartphone e tablet.

L’armata dei certificatori

“Un esercito di architetti e ingegneri, ma anche periti, geometri, chimici ed esperti nel valutare l’efficienza e le dispersioni di un edificio. Sono più di 32mila in Italia i certificatori energetici iscritti in un elenco regionale”. Lo scrive *Edilizia e Territorio* (n. 37/’11), aggiungendo che si tratta di una professione nata “sulla base della normativa nazionale (poi declinata anche da alcune Regioni)” sul rendimento energetico in edilizia. Nell’articolo si evidenzia anche come “i tecnici abilitati a firmare gli attestati di certificazione degli immobili” siano “cresciuti in un anno del 18%”.

“Il boom dei single”

In Italia i single sono ormai sette milioni. Lo segnala *la Repubblica* sulla base dei dati di una ricerca svolta dal Censis. Nel pezzo, datato 24.9.’11, si evidenzia anche che “in dieci anni i nuclei con una sola persona sono cresciuti del 40%”.

L’Europa taglia la spesa noi aumentiamo le tasse

Dal 2010 abbiamo subito manovre per 232 miliardi, fatte per il 72% di nuovi balzelli
Gli altri Paesi sono intervenuti invece sui costi della Pa. Anche la Grecia ci dà lezioni

PILLOLE

Imu, dov'è il beneficio?

“Se invece l'Imu vuole essere un'imposta locale, allora perché non chiarire e stabilire quali siano i benefici locali che sono garantiti dal suo pagamento? Per esempio, la *council tax* in Gran Bretagna è un'imposta comunale basata sull'abitazione, ma che comprende, tra l'altro, anche il servizio di pulizia delle strade e la raccolta rifiuti. Ciò, evidentemente, non è vero con l'Imu”.

Così Paolo Barduzzi in un articolo pubblicato il 6.4.'12 su www.lavoce.info.

Immobili sfitti, chiediamoci perché

“Quando si parla di immobili sfitti, come si fa a sapere se gli immobili sono sfitti perché il proprietario tiene alto il prezzo oppure perché non c'è domanda?”

Così Sandro Simionato, Vicesindaco di Venezia, in un'intervista al *Gazzettino* del 18.4.'12. Un'osservazione elementare, ovvia, ma mai sentita sinora da un amministratore locale. Tanto più apprezzabile, dunque.

L'Imu colpisce la locazione

“Il numero di scambi non si è contratto nell'ultimo biennio e non si è ridotto negli ultimi mesi, perché l'investimento immobiliare si conferma ancora una scelta valida rispetto agli investimenti finanziari. L'impatto dell'Imu va a colpire soprattutto la, già bassa, propensione ad investire in locazione, peggiorando la situazione dei giovani e degli immigrati”.

Così Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari (lancio *Adn Kronos* del 18.4.'12, ore 16.44).

Al Governo c'è la squadra di Visco

“Quello che so è che il clima non è buono e il Governo è in seria difficoltà. L'elettorato del Pdl ci chiede di mollare. Una richiesta comprensibile. Monti ha preso tutta la squadra di Vincenzo Visco, e quelli sanno usare solo una cosa: la leva fiscale. Con effetti recessivi. Non si fanno politiche di crescita mentre in Europa comanda la Merkel che ci sta mettendo il cappio al collo”.

Così Fabrizio Cicchitto, Capogruppo Pfl alla Camera, in un'intervista al *Foglio* del 21.4.'12.

I geometri e il Catasto

“La nostra categoria è pronta a offrire il proprio contributo, anche a prezzi concordati e competitivi, in accordo con l'Agenzia del territorio”.

Così Fausto Savoldi, Presidente del Consiglio nazionale dei geometri, al *Sole 24 Ore* del 18.4.'12, commentando la presentazione da parte del Governo della riforma del Catasto.

Stiano attenti, i geometri. Va bene collaborare per fare parcella, ma bisogna che lo Stato e i proprietari di casa abbiano ancora i soldi per pagarle. E se si va avanti con questi (a cominciare da un Catasto patrimoniale) provvedimenti...

Tempestività

«Chi scrive fuori tempo, lascia il tempo che trova».

Luigi Einaudi

Pareggio di bilancio in Costituzione

E' legge il nuovo principio costituzionale del pareggio di bilancio. Con la legge costituzionale 20.4.'12, n. 1, è stato infatti modificato l'art. 81 della Carta, stabilendosi in particolare quanto segue: “Lo Stato assicura l'equilibrio tra le entrate e le spese del proprio bilancio, tenendo conto delle fasi avverse e delle fasi favorevoli del ciclo economico. Il ricorso all'indebitamento è consentito solo al fine di considerare gli effetti del ciclo economico e, previa autorizzazione delle Camere adottata a maggioranza assoluta dei rispettivi componenti, al verificarsi di eventi eccezionali”.

Analogo principio la nuova legge introduce per Regioni, Province e Comuni, sia pure limitando in questo caso l'espressione usata all'“equilibrio” (e basta) dei bilanci. Omissione ininfluente quella del richiamo di entrate e spese? Speriamo. Ma coi “tassatori cortesi” (e neanche troppo cortesi, per il vero) che abbiamo, c'è da aspettarsi di tutto...

Stop alle tasse da Bankitalia e Corte dei conti

Critiche per l'eccessiva pressione fiscale: servono riduzioni di spese. Grilli esclude altre manovre

da LA STAMPA, 24.4.'12

Stop alle tasse, d'accordo. Ma prima, bisogna riequilibrare l'imposizione. Ora squilibrata, all'evidenza, a carico degli immobili (della proprietà diffusa).

Economia e storia

«La storia del pensiero economico è parte della storia in generale e di quella economica in particolare perché giova a mettere ordine nella massa eterogenea confusa dei fatti, a creare una gerarchia tra fatti primi e fatti secondari».

Luigi Einaudi

BELL'ITALIA**Gli sprechi degli enti locali/1**

“Il conto degli incarichi esterni delle Regioni supera i 70 milioni”. (*il Fatto Quotidiano* 30.5.'12)

Gli sprechi degli enti locali/2

30mila euro. Sono i soldi dati dalla Regione Piemonte “all'Università di Torino per guardare per una settimana i programmi tv di nove emittenti locali piemontesi e studiare nuovi format più adatti ai minori”.

(*il Fatto Quotidiano* 30.5.'12)

Gli sprechi degli enti locali/3

La Valle d'Aosta ha stanziato 15.200 euro per una consulenza finalizzata allo “svolgimento di attività preordinate all'applicazione della normativa regionale in materia di interventi per la promozione dell'uso razionale” (sic).

(*il Fatto Quotidiano* 30.5.'12)

Gli sprechi degli enti locali/4

Il Friuli Venezia Giulia ha “investito 26.370 euro per affidare contratti di collaborazione a «persone fisiche qualificate» per verificare se nevicata e rilevare quanto”. Altri 17 mila euro sono stati destinati allo studio della “genetica delle trote”.

(*il Fatto Quotidiano* 30.5.'12)

I costi della politica

“Un milione di euro per le agendine dei senatori”.

(*ItaliaOggi* 18.4.'12)

“Ora tutti vogliono fare il sindaco o il consigliere”

“Record a Palermo: 1.300 aspiranti per soli 50 seggi. A Lucca corrono in 700, a Isernia in 581. Alessandria ha 16 candidati a primo cittadino”.

(*il Giornale* 8.4.'12)

Difendere le vittime del fisco italiano è un dovere civile

da Panorama Economy, 11.4.'12

Il Comune «deimuizzato»

«Non la farò pagare, è una rapina»

Camicciotoli, sindaco di Pontinvrea: «Il balzello sulla casa è incostituzionale. Molti mi seguiranno»

BRUNELLA BOLLOLI

Dall'Appennino ligure parte la rivolta degli 860 guidati da Matteo Camicciotoli, ristoratore con la passione della politica. Ormai per tutti è il sindaco anti-Imu, da tre anni a capo di Pontinvrea (Sv), eletto nella lista civica "Ripartiamo Insieme". Cinque dipendenti comunali, consiglieri a costo zero, nessuna auto blu: «La mia è grigia e a metano». Gli sprechi non sono di casa nella terra di Camicciotoli che, di fare pagare l'Imu non ne vuole sapere. «È incostituzionale. Una rapina a mano armata». Perché l'Imu è incostituzionale? «È in contrasto con gli articoli 47 e 53 della

Costituzione. Il primo dove si afferma che la Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; il secondo quando stabilisce che tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.

Il succo è chi ha di più deve pagare di più?
«Come si può pretendere che dei pensionati, o famiglie che non arrivano a fine mese, devono anche pagare l'imposta sulla prima casa? Mentre invece questo non riguarda le fondazioni bancarie? Il buon esempio deve essere dato dall'alto».

È un messaggio a Monti.

«Gli ho scritto una lettera per dire quello che penso. Avevo fiducia in questo gover-

no e sono profondamente italiano, ma così proprio non va».

Ha deciso la via della disobbedienza civile?

«È l'unica strada. So che l'Imu è una legge dello Stato, ma come è avvenuto in passato con tante leggi sbagliate, e capisco che il paragone con le leggi razziali sia azzardato, però si possono contrastare. I politici guardano solo al proprio interesse, ma della gente se ne fregano. E io dovrei fare il beccio armato del governo Monti? Non ci sto».

A costo di rimetterci la poltrona.

«Faccio il sindaco per passione. Sono un cuoco prestato alla politica. Se m'impongono di fare pagare l'Imu, lascio e metteranno un commissario».

Non teme problemi di bilancio?

«Pontinvrea è un Comune di 860 abitanti sano. E comunque l'Imu non porta vantaggi nelle casse comunali. È solo una batosta per gli italiani».

Per questo in Consiglio comunale avete detto no all'unanimità?

«Certo. Adesso stiamo cercando un giurista per il ricorso alla Corte costituzionale, perché alle parole devono seguire i fatti».

E chi vi segue in questa battaglia?

«Mi hanno contattato in molti. Anche il presidente dei piccoli Comuni d'Italia».

E i partiti? La vogliono candidare?

«La lista in cui sono stato eletto si chiama Ripartiamo Insieme. Mi muovo con loro».

da *Libero*, 29.4.12

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Quelle agevolazioni a fondi, Siiq e Siinq

Ecco 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) = 3 milioni di euro.

- Riduzione alla metà delle imposte ipotecarie sui conferimenti a fondi immobiliari di beni immobili strumentali = 10 milioni di euro.

*Presidente di Confedilizia

da *il Giornale*, 22.4.12

Il L'intervento Confedilizia preoccupata

Cercate un altro lavoro per pagare l'Imu

di Corrado Sforza Fogliani*

L'applicazione dell'Imu è stata anticipata di due anni e l'impianto della stessa è stato totalmente innovato, fino a trasformare la vecchia Ici in un'imposta - di fatto - più statale che locale. In meno di tre mesi, la tassazione del patrimonio immobiliare (e dei relativi contratti per la sua utilizzazione) è stata letteralmente sconvolta. All'aggravio dell'aumento del 60 per cento della base imponibile (attraverso lo stabilito aumento delle rendite catastali), si è così aggiunto l'aggravio che sarà dato dalle aliquote che fisseranno i Comuni per salvaguardare a ogni costo (sprechi a parte) i loro introiti.

In questa situazione (nella quale possedere una casa comporta - incredibilmente - l'obbligo di dover produrre un reddito per pagare le tasse, come ha del resto rilevato lo stesso sottosegretario Improta sul Cosersa del 13 gennaio scorso: «Se non mi sbrigo a vendere un po' di ap-

partamenti, rischio di lavorare per pagare le tasse»), in questa situazione dunque, e senza volere ancora pensare al già minacciato catasto patrimoniale, il governo propone ora di diminuire dal 15 al 5 per cento la riduzione forfettaria del reddito derivante dai canoni di locazione di cui



Annunci immobiliari

godono oggi i locatori in funzione delle spese che comunque sul canone gravano, tuttora calcolate nel 30 per cento in sede di determinazione della rendita catastale e a suo tempo stabilite per le locazioni nel 25 per cento e poi diminuite all'attuale 15 per cento, sempre per esigenze di cassa e senza alcuna giustificazione in sé. A tutto questo si aggiunge che la relazione governativa che accompagna la proposta, ipotizza paradossalmente (anche se essa di-

ce «in via prudenziale») - che per la totalità delle locazioni a uso abitativo venga effettuata l'opzione per il regime della cedolare secca - (nel quale il meccanismo della riduzione forfettaria non opera). Siccome, invece, l'opzione cedolare - per come è stata complicata e resa difficile - riguarda un 20-30 per cento dei contratti, è chiaro che la stima di un aumento di gettito di 365 milioni di euro all'anno, basata com'è sul coinvolgimento delle sole locazioni non abitative, è chiaramente (ed estremamente) sottostimata.

La situazione della proprietà immobiliare e dei contratti di locazione, insomma, era già gravemente critica, soprattutto per i contratti a canone calmierato, come è visto. Ora, arriva la proposta di que-

sta nuova penalizzazione che francamente, al di là e al di sopra delle (sbagliate) previsioni di gettito, non sappiamo neppure spiegarci in sé. Specialmente se si considera che - mentre si continua a colpire la proprietà diffusa - si lasciano ancora intatte (come in ogni manovra, dal governo Prodi in poi) le agevolazioni - per l'enorme somma di circa 520 milioni di euro l'anno - di cui godono le società di investimento immobiliare quotate e non quotate nonché i fondi immobiliari (bancari e non).

Confedilizia conta che il Senato - che ha all'esame il provvedimento in questione - prenda seriamente in considerazione la situazione, con un intervento che cancelli la penalizzazione forfettaria di cui si è detto. La copertura del provvedimento è stata del resto indicata, se si vuole agire senza perpetuare odiose discriminazioni.

*Presidente di Confedilizia

da *il Giornale*, 21.4.12

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le dimore storiche e l'Imu
«Molti costretti a venderle»
La provocazione dei proprietari: togliete i vincoli

Il titolo di un'ampia intervista al presidente dell'ADSI Moroella Diaz della Vittoria Pallavicini pubblicata dal *Corriere della Sera* del 26 marzo scorso.

la Repubblica

Fondatore Eugenio Scalfari

Direttore Ezio Mauro

Anno 37 - Numero 95 - € 1,50 in Italia

sabato 21 aprile 2012

Tasse, un'Imu bis per i Comuni

Il titolo sull'Imu-bis de *la Repubblica* del 21 aprile scorso, prima pagina.

INTERVISTA AL PRESIDENTE, CORRADO SFORZA FOGLIANI

Confedilizia: «Imu infernale
E la rivoluzione al Catasto
prepara la patrimoniale fissa»

da *QN*, 18.4.'12

La proposta del Governo Monti di un Catasto a due valori (di compravendita e reddituale) potrebbe esser stata pensata per avere la base permanente di una patrimoniale annuale.

Risarcibile anche il danno alla salute in caso di colpevole ritardo della P.A.

Il colpevole ritardo nella emissione di un provvedimento autorizzativo da parte della P.A. comporta il risarcimento, oltre che del danno patrimoniale (sempreché sussista e venga provato), anche di quello biologico, ove tale ritardo abbia leso l'integrità fisica dell'interessato.

E' l'importante principio che il Consiglio di Stato ha espresso nella sentenza n. 1271 del 28.2.'11, accogliendo il ricorso di un imprenditore edile che, per l'eccessiva e ingiustificata attesa nel rilascio di un permesso di costruire in variante da parte di un piccolo Comune pugliese, aveva subito non solo un rilevante pregiudizio economico ma anche un'alterazione del proprio stato psicofisico.

Per il massimo organo di giustizia amministrativa l'art. 2-bis, c. 1, l. n. 241/90 (introdotto dalla l. n. 69/09), "stabilendo che le pubbliche amministrazioni e i soggetti equiparati sono tenuti al risarcimento del danno ingiusto cagionato in conseguenza dell'inosservanza dolosa o colposa del termine di conclusione" del procedimento, "conferma e rafforza" il principio secondo cui "il tempo è un bene della vita per il cittadino", sicché, ove tale bene subisca un pregiudizio per i ritardi della P.A., la tutela risarcitoria ben può essere estesa anche al di là del danno patrimoniale.

HANNO DETTO

Visco

Alla domanda "se c'è il rischio" che con la riforma del catasto cresca il prelievo degli immobili cresca ancora l'ex ministro delle finanze Vincenzo Visco ha risposto: "Certo, è un rischio che c'è" (*ItaliaOggi*, 18.4.'12). Com'è noto, quand'era ministro Visco aveva tra i suoi primi collaboratori il dott. Vieri Cerrani, attualmente "sottosegretario alla tassazione" (*ItaliaOggi*, 21.4.'12).

Bersani

"Avevamo proposto di rendere più leggera l'Imu e di affiancarle una tassa, un'imposta personale sui grandi patrimoni immobiliari. Sono cose che avremmo fatto e che faremo" (*Ansa*, 26.4.'12 - dichiarazione del segretario del Pd, Bersani).

Ravasi

"Coloro che non pagano le tasse e coloro che sperperano il denaro pubblico sono entrambi immorali e i primi devono finirli di accusare i secondi per giustificarsi" (mons. Gianfranco Ravasi, *L'Espresso* 26.4.'12).

IN ATTO UN'OPERAZIONE DI REDISTRIBUZIONE STATALISTA DEI PATRIMONI

La Confedilizia ha riunito a Roma i delegati delle sue oltre 200 sedi territoriali.

I delegati hanno espresso la propria protesta alla Presidenza del Consiglio contro quella che appare una "operazione statalista di redistribuzione dei patrimoni" operata surrettiziamente da una nomenclatura ispirata a vecchi principi che cozzano contro l'esigenza di "affamare la bestia" - come si dice negli Stati Uniti - della spesa pubblica.

Ad avviso della Confedilizia, all'obiettivo della redistribuzione si sacrifica nell'attuale momento politico quella che dovrebbe invece essere la priorità assoluta (la crescita), considerata la situazione nella quale versa il nostro Paese, caratterizzato da un forte disagio sociale destinato ad aggravarsi pesantemente per effetto della continua penalizzazione dei contratti di locazione, anche a canone calmierato, che costringerà i proprietari a non rinnovarli alla prima scadenza e, in molti casi, a tentare la vendita delle unità immobiliari già affittate.

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

UN PO' DI STORIA

Il ruolo della Confedilizia nella progettazione dell'Eur

La Confedilizia ebbe parte nella costruzione di quello che è oggi il più apprezzato e lodato quartiere di Roma: l'Eur. È noto che il vasto complesso sorse in vista dell'E42, l'Esposizione universale che si sarebbe dovuta svolgere nel 1942 e che fu cancellata dalla seconda guerra mondiale. Fra gli edifici dei quali si prevedeva la costruzione, c'era il palazzo destinato a sede degli uffici centrali della Federazione nazionale fascista dei proprietari di fabbricati, denominazione assunta nazionalmente dalla Confedilizia sotto il regime corporativo. L'immobile, del quale compì un'ampia presentazione il settimanale *La proprietà edilizia* nel numero del 25 gennaio 1941, doveva innalzarsi di fianco al Palazzo della Civiltà italiana (il cosiddetto Colosseo quadrato), esattamente dove, nel dopoguerra, sorse la sede della Confindustria.

Alla Confedilizia dell'epoca toccò poi il fondamentale mandato di costituire un consorzio fra privati, interessati a costruire edifici di abitazione nel comprensorio. A tali investitori si aggiunse un nucleo di proprietari edilizi che subirono espropri in vista dell'ampliamento e rifacimento della Stazione Termini (completata nel dopoguerra), i quali trasferirono nei progetti immobiliari dell'E42 le indennità ricevute.

L'Organizzazione storica dei proprietari ebbe, infine, l'incarico di progettare una vastissima "Mostra dell'abitazione", costituita dagli immobili costruiti dal consorzio di proprietari con procedure edilizie nuove o sperimentali o di alto valore tecnico. Prima di essere adibiti a residenza, questi fabbricati avrebbero costituito un vasto settore espositivo, sulla falsariga di altri vasti edifici, utilizzati transitoriamente come sedi per l'Esposizione universale, ma destinati a un uso successivo permanente.

Spirito di patria

«L'uomo, la famiglia non si concepivano sradicati dalla terra, dalla casa, dal Comune, e sono questi sentimenti che partoriscono anche l'attaccamento e la devozione alla patria e lo spirito di sacrificio in cui soltanto germogliano gli Stati saldi».

Luigi Einaudi

Tassa francese sulle seconde case in odore di discriminazione

I deputati Dartmouth (Efd-Alleanza dei liberali e democratici per l'Europa) e Newton Dunn (Alde-Europa della libertà e democrazia) hanno chiesto alla Commissione europea, con due distinte interrogazioni, se non ritenga che la proposta del Governo francese di imporre una tassa aggiuntiva sulla seconda casa e sugli alloggi di vacanza ubicati in Francia e appartenenti a cittadini non residenti – cittadini già sottoposti a una notevole pressione fiscale sotto forma di imposta sulla proprietà e tassa sull'abitazione – non sia eccessivamente penalizzante per il fatto che nello stesso tempo viene corrisposta l'imposta sul reddito in un altro Paese dell'Ue, nonché se questa proposta sia coerente con la regolamentazione dell'Unione europea sulla non discriminazione tra cittadini europei in merito ai principi di libera circolazione dei capitali e libertà di stabilimento.

Imu, la carica dei 600 Comuni «ribelli»

da *Corriere della Sera*, 30.4.'12

“Sostegno a distanza”, solidarietà agevolata dal Fisco

L'adozione a distanza di un bambino bisognoso, o il suo sostegno a distanza attraverso il finanziamento di un progetto specifico di più ampio respiro (si pensi alla creazione, in Africa, di un pozzo, o di una scuola ecc.), è un gesto di solidarietà che piace sempre più a tanti. Piace anche, e soprattutto, alle giovani famiglie che spesso scelgono di sostituire regali di nozze o di battesimo (nonché le classiche bomboniere) con questi gesti di solidarietà a favore dei più poveri.

A tali liberalità si accompagna – di solito – un regime fiscale di favore per coloro che le effettuano: vi è infatti la possibilità di detrarre dalle tasse o dedurre dal proprio reddito l'importo donato (a seconda della scelta in concreto attuata). Per fare ciò, però, bisogna seguire, di volta in volta, tutta una serie di regole e accorgimenti quali, per esempio, quello di effettuare la donazione con un bonifico, di verificare che l'ente scelto sia un'Organizzazione non lucrativa di utilità sociale-Onlus oppure un ente a questa assimilabile o un'Organizzazione non governativa-Ong specializzata nella cooperazione allo sviluppo e riconosciuta dal Ministero.

Coloro che fossero interessati all'argomento possono consultare la specifica guida “Erogazioni liberali. Le agevolazioni fiscali” dell'Agenzia delle entrate, scaricabile dal sito confederale www.confedilizia.it, nella sezione *Fisco*.

Affitti, la cedolare secca diventa più conveniente

da *Casa24 Plus*, 19.4.'12

Tar Lombardia: sulla distanza minima tra le costruzioni prevale la disciplina statale

“La regola della distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”, prevista dall'art. 9, d.m. 1444/68, “vincola anche i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va disapplicata, essendo consentita alle amministrazioni locali solo la fissazione di distanze superiori”.

Lo ha stabilito il Tar della Lombardia, con sentenza n. 1419 del 7.6.'11, chiarendo, così, i rapporti tra normativa statale e locale in materia di distanze tra le costruzioni.

Nell'occasione, i giudici amministrativi hanno anche precisato che – ai sensi del predetto art. 9 e “di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano” – per “pareti finestrate” devono intendersi, “non (soltanto) le pareti munite di «vedute», ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)”.

Adesso l'uscita dall'euro non è più una bestemmia

da *il Giornale*, 23.4.'12

CONTINUA DALLA PRIMA

PROPRIETÀ DIFFUSA E FISCALITÀ

nanziare con l'imposta ogni opera pubblica che essi vogliono, al 100 per cento: ed è facile immaginare - affamati come sono di soldi - che a poco a poco faranno largo uso dell'imposta, come rivisitata. Già Luigi Einaudi, del resto, diceva alla Costituente (seduta 31.7.1946) che - in sostanza - quando gli amministratori locali hanno una possibilità in materia tributaria, è per loro pressoché un fatto d'onore sfruttarla al massimo limite consentito.

Quarta, ed ultima, considerazione. Il Governo Monti è alla disperata ricerca - per (tentare di) mettere ordine nei conti pubblici, sperando che serva - di nuove entrate. Ai Comuni (che pretendono - e su questa strada vengono paradossalmente seguiti da tutti perchè di Comuni ce n'è di destra e ce n'è di sinistra - che la loro intera spesa pregressa sia incomprimibile, come se - specie i più grossi - non fossero invece caratterizzati da sprechi enormi, intollerabili, che non hanno di certo l'eguale neanche nello Stato), ai Comuni - dunque - Monti ha tolto fondi, per proprie necessità (l'Imu lo prova). Però, dà loro soldi in altro modo: ad esempio, e siamo in argomento, rompendo la (presistente) diga in materia di imposta di scopo. Inutile poi dire che il cespite colpito è sempre quello prediletto da questo Governo: gli immobili (ma, rigorosamente, solo quelli della proprietà diffusa; ferma la protezione delle Siiq, delle Siinq e dei fondi immobiliari, cioè di forme di investimento ricolme di costosissime - per lo Stato - e non toccate agevolazioni fiscali). Ciò che fa seriamente pensare a molti che, dietro questo accanimento tributario a carico di uno specifico settore dell'immobiliare, vi sia un più ampio (surrettizio) disegno: quello di provocare, con provvedimenti fiscali a raffica a carico delle case e degli affitti, una vera e propria redistribuzione dei patrimoni. A riprova, la dichiarata disponibilità a diminuire le sole imposte sui trasferimenti. Per favorire la mobilità della proprietà degli immobili, appunto.

c.s.f.

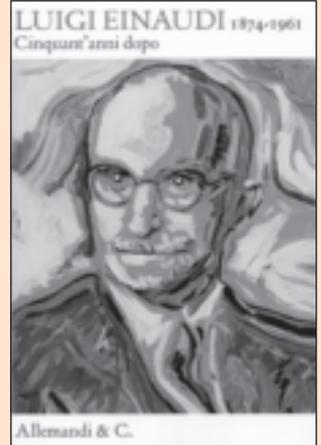
DAL PARLAMENTO

Interrogazioni di nostro interesse

Molteplici atti di sindacato ispettivo, in materia di Imu, sono stati indirizzati al Ministro dell'economia e delle finanze. Tra questi si segnalano le seguenti interrogazioni:

- il deputato Bragantini (LNP) sollecita il Governo ad assumere iniziative anche normative per consentire ai Comuni di esentare dall'imposta municipale propria gli immobili concessi dal soggetto passivo in comodato d'uso ai familiari, senza limitare, allo stesso tempo, il numero delle pertinenze relative all'abitazione principale su cui applicare l'aliquota agevolata relativa alla prima casa;
- il senatore Stiffoni (LNP) chiede di sapere se l'Esecutivo intenda, con propria circolare o altro atto, specificare in modo incontrovertibile che, nell'applicazione dell'Imu, sia considerata abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- il senatore Lannutti (Idv) interroga il Governo per sapere quali iniziative intenda assumere al fine di correggere la normativa sull'Imu per garantire maggiore equità tra i contribuenti e restituendo certezza in merito all'effettivo ammontare dell'imposta dovuta dai cittadini che ad oggi, non sono messi in condizione di conoscere quanto effettivamente andranno a corrispondere a compimento di tutte le rate e se il Ministro ritenga equo, giusto e civile, nel rapporto Fisco-contribuenti, assegnare ai cittadini l'onere dei calcoli delle rate da pagare, esponendoli ad errori.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dallo studio di Ugo Roello e Elena Sardo «Luigi Einaudi: aforismi. Una selezione» che compare sulla pubblicazione «Luigi Einaudi, 1874-1961. Cinquant'anni dopo», ed. Allemandi & C.

La bussola della casa

zona	ASTI		LUCCA		NUORO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.300	2.970	1.890	3.600	690	1.830
semicentro	950	2.400	1.000	2.700	590	1.530
periferia	850	1.800	850	1.960	530	1.300
	LODI		FERMO		CATANZARO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.300	2.400	1.400	2.260	1.000	2.230
semicentro	1.080	2.020	1.100	1.970	840	1.720
periferia	900	1.670	930	1.700	780	1.400

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

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione 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 marzo	2011 - marzo	2012	3,2%	2,400%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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%
Variazione marzo	2011 - marzo	2012	3,8%

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

Motore sociale

«O si tenta, come in Russia, se con successo o non, non parliamone, di costruire un altro sistema sociale fondato su motivi diversi da quelli ordinari, o bisogna rassegnarsi a lasciar vivere l'elemento motore dell'impresa privata, che è la speranza di un profitto proporzionato all'investimento fatto».

Luigi Einaudi



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

Anno 22
Numero 5

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
l' 8 maggio 2012

Il numero di aprile 2012
è stato postalizzato il 18.4.2012