



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- APPROVATO IL DECRETO SVILUPPO, LE NORME DI NOSTRO INTERESSE (pag. 10)
- CEDOLARE, CIRCOLARE DELLE ENTRATE (pag. 15)
- Detrazioni Irpef, ristrutturazioni ed altro, risposte delle Entrate (pag. 12)
- Le società immobiliari e la loro discriminazione (pag. 13)
- POLIZZA DISASTRI, botta e risposta (pag. 11)
- Prorogati i versamenti Irpef e cedolare (pag. 2)
- Locazioni e comodati registrati, niente più denuncia di P.S. (pag. 3)
- CEDOLARE, AGGIORNATO IL PROGRAMMA CONVENIENZA A DISPOSIZIONE DEI SOCI (pag. 3)
- L'incredibile storia della deduzione Irpef al 5% (pag. 7)
- Attacco all'immobiliare, una strategia? (pag. 7)
- Estate 2012, i servizi della Confedilizia (pag. 7)
- La cedolare secca non è affatto fallita (pag. 8)
- Acconti Imu immobili locati, aumenti finanche del 2.330% (pagg. 8-9)
- Immobili locati, aliquote solo in riduzione (pag. 9)

Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* – come al solito – non uscirà. Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

PASSERA E LA TASSAZIONE IMMOBILIARE

Nel definire l'Imu "una tassa chiara e trasparente sul patrimonio immobiliare", il ministro Passera ha escluso (partecipando alla trasmissione *Radio anch'io*) la possibilità che "un'altra grossa tassa oggi sia una cosa da fare", riferendosi alla eventualità di realizzare una patrimoniale. Così l'Agenzia Adnkronos del 19 giugno, h. 10,09.

A parte il giudizio sulla tassa "chiara e trasparente"..., esprimiamo apprezzamento per le parole del ministro sulla pressione fiscale. Con un corollario, anzi con due. Il primo: che l'attuale pressione fiscale deve essere ricondotta ad equità fra i vari comparti, gravando oggi in modo assolutamente preponderante sul settore immobiliare e, nell'ambito di questo, quasi esclusivamente sui beni appartenenti alla proprietà diffusa. Secondo corollario: che va recuperato il civile principio della Corte costituzionale tedesca e cioè che un bene non può essere tassato oltre il reddito che produce. Ciò che invece avviene – come gli italiani hanno constatato proprio in occasione dei calcoli per il versamento dell'acconto di giugno – con l'Imu, i cui effetti sul mercato immobiliare sono disastrosi, soprattutto in riferimento alla totale scomparsa dell'investimento per locare e con i conseguenti effetti sociali che già si palesano. Effetti che aggravano in modo intollerabile un'emergenza che non si può certo pensare di governare con misure retrive.

Il Presidente all'Assemblea Confcommercio

Il Presidente confederale è intervenuto all'Assemblea annuale della Confcommercio. Ha anche partecipato, con l'ABI, ad un incontro con il Presidente della Consob, Vegas, e ad una riunione al Ministero dello sviluppo economico sul problema del credito alle imprese presieduta dal ministro Passera, al quale ha presentato 5 idee della Confedilizia per l'innovazione. Sforza Fogliani ha poi ricevuto in Confedilizia il prof. Moccaldi, Presidente del Comitato tecnico scientifico dell'Agenzia nazionale per la Bilateralità. Sempre a Roma, ha partecipato alle riunioni del Comitato di presidenza, del Comitato esecutivo e del Consiglio dell'ABI nonché ai Consigli della Federazione delle banche, delle assicurazioni e della finanza e della Fondazione Gianani. Il Presidente confederale è pure intervenuto ai Convegni Confindustria "La lunga crisi: ultima chiamata per l'Europa. Liberare l'Italia dal piombo burocratico" e "Vuoti di domanda e nuovi divari tra le imprese. La manifattura cuore dell'innovazione, torna strategica la politica industriale". Alla Libreria editrice vaticana ha preso parte all'inaugurazione della Mostra filatelica "Filatelia e comunicazione" ed alle presentazioni dei volumi "Cercate le cose di lassù. Riflessioni per tutto l'anno" (di Joseph Ratzinger) e "Raffaello. Le Madonne" (di Mario Dal Bello).

INIZIATIVA PROMOZIONALE

Questo numero di *Confedilizia notizie* viene inviato ad un numeroso gruppo di persone segnalate da amici.

I destinatari interessati a ricevere regolarmente il mensile sono invitati ad iscriversi all'Associazione della Confedilizia competente per territorio: riceveranno gratuitamente il periodo così come saranno destinatari di altre iniziative promozionali del genere e, soprattutto, saranno proprietari di casa ben informati, dando anche prova di solidarietà di categoria in un momento difficile.

Prorogati i versamenti Irpef e cedolare

Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6.6.'12, contenente "Differimento, per l'anno 2012, dei termini di effettuazione dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni fiscali", prevede fra l'altro che le persone fisiche che erano tenute, entro il 18.6.'12, ai versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, da quelle in materia di imposta regionale sulle attività produttive (Irap) e dalla dichiarazione unificata annuale, possano effettuare i predetti versamenti: entro il 9.7.'12, senza alcuna maggiorazione; dal 10.7.'12 al 20.8.'12, maggiorando le somme da versare dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo.

Le nuove scadenze hanno effetto, oltre che per il versamento dell'Irpef a saldo del 2011 e in acconto per il 2012, anche per la "cedolare secca sugli affitti", relativamente al saldo per il 2011 e all'acconto 2012.

Per quanto riguarda tutti gli adempimenti relativi alla cedolare, si rimanda al *Vademecum* pubblicato su *Confedilizia notizie* di aprile (fatte salve le modifiche delle scadenze) e ad altro articolo pubblicato su questo numero del notiziario, illustrativo di una circolare delle Entrate in materia.

Ivie, disposizioni attuative

Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 5.6.'12 detta, fra l'altro, disposizioni attuative della normativa in tema di imposta sul valore degli immobili all'estero (Ivie), introdotta con la manovra "Salva Italia" (cfr. *Cn* genn. '12).

Il provvedimento delle Entrate chiarisce fra l'altro che l'imposta non è dovuta se l'importo dell'imposta – prima di applicare le specifiche detrazioni previste (questo il chiarimento) – non superi complessivamente 200 euro. Il versamento va effettuato senza acconti, entro i termini previsti per le imposte sui redditi.

Privatizzazioni

«La vendita di attività statali a privati è fatto, per rarità, meraviglioso».

Luigi Einaudi

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Spending review

"Spending review" è una locuzione inglese, molto di moda negli ultimi tempi, che tradotta in italiano vuol dire letteralmente "resoconto di spesa" o "resoconto delle spese". Le prime attestazioni sulla nostra stampa risalgono al 2004. Con tale espressione si intende una procedura che, attraverso l'analisi dei meccanismi che regolano la spesa pubblica, ha lo scopo di individuare possibili risparmi.

Esodati

Gli "esodati" sono quei lavoratori che – dietro incentivo – hanno lasciato il loro posto di lavoro anzitempo con la prospettiva di ricevere la pensione entro un termine prefissato. Sennonché, la recente riforma previdenziale ha innalzato l'età pensionabile, sicché tali lavoratori, allo stato, corrono il rischio di non poter collegare lo scivolo incentivato alla pensione e di trovarsi, così, per un periodo di tempo che può essere anche lungo, senza assegno previdenziale e con l'incentivo economico esaurito.

IL PRESIDENTE A BALLARÒ

Visto che affittare non conviene più, i proprietari disdeteranno i contratti e cercheranno di vendere; se troveranno da vendere, lo faranno.

È – essenzialmente – quanto il Presidente confederale ha dichiarato a *Ballarò*, la nota trasmissione televisiva.

Al proposito, il Presidente ha anche argomentato relativamente ai prezzi degli immobili, al sistema bancario e a chi ha contratto mutui casa.

QUOTAZIONI PRIMAVERA 2012

Consulente Immobiliare pubblica (n. 908/'12) le "Quotazioni primavera 2012". Le stesse comprendono le quotazioni medie indicative di tutti i capoluoghi di provincia in materia sia di compravendite che di locazioni. Sono riportate anche le quotazioni, sempre sia di compravendite che di locazioni, di oltre 1100 Comuni non capoluoghi di provincia nonché le quotazioni di villini, ville, impianti sportivi, uffici con servizi, negozi e capannoni.

Augusto Pascucci Presidente Uniat

Augusto Pascucci è il nuovo Presidente dell'Uniat, il sindacato inquilini della Uil. Succede a Fabrizio Pascucci.

Il Presidente confederale gli ha presentato i vivi rallegramenti della nostra Organizzazione.

Bosso Presidente Confedilizia Piemonte

L'avv. Pier Paolo Bosso è stato eletto alla presidenza della Federazione regionale Piemonte della Confedilizia.

Il Presidente confederale ha formulato al nuovo Presidente e a tutti i suoi più diretti collaboratori vivi rallegramenti e gli auguri di buon lavoro.

PATRIMONIALISTA PENTITO...

"Dopo l'Imu, non penso più come in passato a una patrimoniale una tantum".

Lo ha dichiarato a *l'Unità* (27.6.'12) Giuliano Amato, l'ex presidente del Consiglio che istituì l'Ici e che ci gratificò di una visita fiscale (notturna) ai nostri conti correnti in banca. Portatore di due ricche pensioni (in totale, 31 mila euro lordi al mese) e tutt'ora "onorato" da incarichi vari (pubblici e privati), l'ex fedelissimo – peraltro non fino all'ultimo... - di Craxi, è stato fra i primi a proporre la patrimoniale. Ma ora – perlomeno – lui ha capito che l'Imu è già una patrimoniale. La Camusso e Bersani, non ancora...

Einaudi, lo Stato, i contribuenti

"Affinché i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto sia onesto lo Stato. Affinché si ricostruisca, è necessario che i cittadini abbiano una speranza. Affinché si senta la consapevolezza di essere parte dello Stato, della Regione, della Provincia, del Comune, occorre che Stato, Regione, Provincia e Comune prelevino soltanto la parte del prodotto comune che gli enti pubblici, insieme con i cittadini, hanno contribuito a creare".

Einaudi – ha detto il Presidente Carlo Sangalli nella sua Relazione all'Assemblea della Confcommercio – scriveva così nel 1946.

**PILLOLE
DI SAGGEZZA**
**Giudici
stipendiati
del creditore**

“Il contribuente, che in Italia è evasore *ope legis*, dovrà pietire una sospensione (di un accertamento tributario) da un organo formato in toto da stipendiati del preteso creditore”

Pietro Bonazza,
ItaliaOggi 19.7.'11

**Patrimoniale,
ultima eresia
e completo suicidio**

“La verità è che si pensa a una patrimoniale, quella che nel mio libro *Eresie, esorcismo e scelte giuste...* definisco l'ultima eresia prima del completo suicidio della politica e dei tecnici”

Paolo Savona,
intervista a *Liberio* 15.5.'12

**Spending review,
iniziare
dalla periferia**

“I rivoli in cui la spesa pubblica si disperde in periferia, lontano dai riflettori, sono così tanti che una *spending review* seria per tagliare finalmente i costi inutili non potrebbe che iniziare da qui”

Sergio Rizzo,
Sette 18.5.'12

**Entro il 31/8 bilanci e aliquote,
per l'Imu delibere fino al 30/9**

Con decreto del Ministero dell'interno 20.6.'12, è stato differito al 31.8.'12 il termine per la deliberazione dei bilanci di previsione 2012 da parte degli enti locali. Termine che, per legge, “viaggia” insieme ad altri due termini: quello per la deliberazione delle aliquote per i tributi locali e quello per l'emanazione dei regolamenti per i medesimi tributi.

Nell'ambito dei tributi locali, deve tuttavia precisarsi che l'Imu – per effetto dell'ultimo decreto fiscale – ha una disciplina tutta a sé. Entro il 30.9.'12, infatti, i Comuni possono “approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo” (mentre il Governo può a sua volta intervenire entro il 10.12.'12 per procedere “alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilita”).

**Cedolare, aggiornato il programma per il calcolo di convenienza
a disposizione dei soci delle Associazioni**

Il programma per il calcolo della convenienza del regime della cedolare predisposto dalla Confedilizia – che le Associazioni territoriali possono utilizzare a beneficio dei propri soci – è stato aggiornato per tenere conto delle modifiche intervenute in materia di tassazione Irpef degli immobili di interesse storico-artistico. Come comunicato su *Confedilizia notizie* di aprile, infatti, il decreto fiscale ha abrogato la norma (art. 11, c. 2, l. n. 413/91) che prevedeva che il reddito di tali immobili 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. Con la conseguenza che, in caso di locazione degli stessi, deve ora essere sottoposto a tassazione il canone di locazione invece che la rendita catastale ridotta.

Lo stesso provvedimento ha però contestualmente previsto che, in caso di locazione di immobili storico-artistici, la deduzione forfettaria delle spese sia applicata nella misura del 35%, così che il canone da sottoporre a tassazione risulta pari al 65% (ovvero al 45,5%, in caso di contratti agevolati). Ciò che determina 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 risulti maggiormente conveniente l'applicazione dell'Irpef, con le relative aliquote marginali, ovvero del regime sostitutivo della cedolare, con le aliquote del 21% per la generalità dei contratti e del 19% per i contratti agevolati nei Comuni ad alta tensione abitativa, da applicarsi sull'intero canone. Valutazione che il programma di calcolo a disposizione delle Associazioni consente per l'appunto di effettuare.

SEI SOTTO SFRATTO?

Resistere è possibile. Siamo in tanti a non riuscire più a pagare l'affitto. Abbiamo capito che non bisogna avere vergogna, perché la vergogna ci fa restare soli ad affrontare i problemi. Insieme ci siamo organizzati in una rete di solidarietà tra persone sotto sfratto.

NON USCIRE DI CASA AL PRIMO “AVVISO DI SFRATTO”. Il primo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è solo una formalità. Un rinvio è garantito. Al successivo accesso è importante non essere soli. Nel caso in cui un ulteriore rinvio non fosse possibile troveremo insieme un'altra soluzione.

Da uno stampato del Movimento di Lotta per la Casa diffuso a Firenze

**Vola l'Imu sulle case affittate:
costa 5 volte più della vecchia Ici**

*Allarme di Confedilizia sull'imposta sul mattone: rincari da record per l'acconto
E al saldo si rischia un salasso ancora più alto per i ritocchi previsti dai Comuni*

da *il Giornale*, 15.6.'12

IMPORTANTE
**CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI COMODATO REGISTRATI
NON È PIÙ DOVUTA LA COMUNICAZIONE “CESSIONE DI FABBRICATO”**

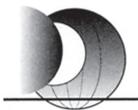
Per tutti i contratti di locazione e di comodato di fabbricati o di porzioni di fabbricati – sia ad uso abitativo sia ad uso diverso dall'abitativo – per i quali è obbligatoria la registrazione, non è più dovuta la comunicazione di cessione di fabbricato (nota anche come “denuncia di P.S.” o come “denuncia antiterrorismo”) prevista da un provvedimento del 1978 in caso di permanenza nell'immobile superiore a un mese. La registrazione del contratto, infatti, “assorbe” l'obbligo in questione.

Lo ha reso noto – con un comunicato stampa – la Confedilizia, segnalando che la previsione – la cui necessità era stata ripetutamente segnalata dalla nostra Organizzazione – è contenuta in un decreto-legge in materia di sicurezza già in vigore.

Negli altri casi (es.: contratti di comodato verbali), l'obbligo di comunicazione all'Autorità locale di pubblica sicurezza (o, in mancanza, al Sindaco) permane, ma – prevede la nuova normativa – potrà essere assolto anche in via telematica non appena sarà stato varato un apposito decreto del Ministero dell'interno.

Lo stesso provvedimento dispone inoltre che resti in vigore – anche per i contratti per i quali è dovuta la registrazione – un analogo obbligo di comunicazione previsto, da una normativa del 1998, quando ad occupare l'immobile sia un cittadino di Stati non appartenenti all'Unione europea.

Le nuove disposizioni – rileva la Confedilizia – risolvono alcuni dubbi che si presentavano nell'interpretazione della pregressa normativa. Se qualche disposizione cambiasse in sede di conversione in legge del provvedimento, ne daremo conto.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Imu, enorme aggravio fiscale

L'ultimo numero del mensile "Nuova Proprietà Fondiaria" pubblica - oltre ad un articolo del Presidente confederale sul tema "Fiscalità sulle case, tassazione patrimoniale senza paragoni" - un accurato (ed argomentato) studio del Presidente della Federazione nazionale della Proprietà Fondiaria Ugo Dozzio Cagnoni dal titolo "Imu: aggravio fiscale per immobili rurali", completato da un quadro riassuntivo delle norme sugli adempimenti del contribuente.

Fondo rustico in prelazione e imposta di registro

All'originario acquirente di un fondo rustico spetta il diritto al rimborso dell'imposta di registro corrisposta sull'atto di acquisto, in quanto, per effetto della sentenza che accerta la sussistenza del diritto al riscatto, l'originario acquirente viene sostituito *ab origine* dal soggetto riscattante del fondo. E' a favore di quest'ultimo che si realizza, pertanto, il relativo trasferimento. La sentenza che accerta tale diritto deve essere assoggettata a imposta di registro.

In questi termini l'Agenzia delle entrate, nella risoluzione n. 64/E del 12.6.'12.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gardella confermato Presidente

Si è riunito il Consiglio direttivo di Assindatcolf, che ha provveduto ad assegnare le seguenti cariche: dott. Renzo Gardella, Presidente; ing. Lelio Casale e dott. Andrea Zini, Vicepresidenti; grand. uff. Michele Vigne, Tesoriere.



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

Accordo commerciale Anbba e Bedandbreakfast.com

Continua l'azione di Anbba per agevolare la promozione dell'offerta dei propri soci, gestori di attività di *bed & breakfast*, affittacamere e Cav (case appartamenti per vacanze). Dopo l'intesa con il portale Homelidays, arriva l'accordo commerciale con il sito Bedandbreakfast.com, il quale offre ai soci Anbba una riduzione del 30% sul prezzo da listino. L'offerta è dedicata a chi intende inserire e pubblicizzare la propria struttura nel sito Internet www.bedandbreakfast.com.

Così come è già avvenuto per il portale Homelidays, questa iniziativa permetterà a coloro che non sono mai stati clienti di Bedandbreakfast.com di constatare l'efficacia della promozione dell'offerta di ospitalità turistica e di verificare tutte le potenzialità del sito internet www.bedandbreakfast.com. Chi invece collabora già con Bedandbreakfast.com, iscriversi ad Anbba potrà godere dello sconto collegato all'accordo commerciale sottoscritto dall'associazione con il sito Internet specializzato nella commercializzazione delle strutture ricettive extralberghiere.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Più di 200 dimore sul sito

Il sito dell'ADSI-Sezione "Visita le Dimore Storiche italiane" ospita le schede relative a più di 200 dimore, di cui facilita così - enormemente - le visite.

Per inserire la propria dimora sul sito (visitato da un sempre maggior numero di interessati) aprire la home page del sito www.dimorestoricheitaliane.it, sul banner azzurro, cliccare sul rettangolo "sito Internet", ove si troveranno tutte le informazioni necessarie sul materiale necessario. L'accurato servizio è curato da Alteria Catalano Gonzaga.

Buoni borghesi, salvate l'arte

"Oggi il «privato», associato alla «cultura», viene vissuto come qualcosa di predatorio, di biecamente insensibile ai destini della collettività, pronto a distruggere arti e paesaggi pur di riempire le tasche di qualche profittatore. Ma se i privati fossero incentivati a occuparsi dei beni pubblici, a salvare un monumento che il «pubblico» sta lasciando morire nell'indifferenza, avremmo non solo un incremento di efficienza, ma il consolidamento di un vincolo di comunità.

Lo Stato non può far fronte a tutto. Far fronte a tanti tesori artistici e architettonici sparsi per la penisola dovrebbe essere invece compito dei cittadini che non aspettano la nomenclatura di Stato prima di intervenire.

Come si fa? Basta studiare l'esperienza americana, studiarne i vantaggi fiscali, capire come mai un museo o una biblioteca oggi vivono, e bene, grazie all'intervento di privati che hanno preso a cuore le sorti di un pezzo così importante per la comunità come è la cultura. Basterebbe uscire dalla prigione mentale in cui siamo incatenati, dall'assurda idea che il «pubblico» abbandonato a se stesso, devastato, ridotto in macerie, non sia un'offesa molto maggiore della tanto temuta «privatizzazione» (che non c'è)..."

(da "Buoni borghesi, salvate l'arte", di Pierluigi Battista, in *Style* n. 7-8/'12)

Immobili storici, modalità di versamento dell'acconto Irpef

In relazione al nuovo regime di tassazione ai fini Irpef degli immobili storico-artistici, decorrente dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.'11, con la circolare n. 19/E dell'1.6.'12, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, al fine di consentire ai contribuenti un termine congruo per determinare correttamente gli acconti relativi all'Irpef e all'addizionale comunale all'Irpef, può essere versata entro il 30.9.'12 (termine per effettuare il pagamento della seconda rata di acconto Irpef), senza applicazione di sanzioni, la differenza tra i seguenti importi: 1. acconti calcolati senza tener conto delle nuove disposizioni; 2. acconti determinati in base alle nuove norme in materia di immobili di interesse storico-artistico.

Sulla quota della differenza così calcolata che, in assenza di tale differimento, dovrebbe essere versata con la prima rata di acconto, sono dovuti gli interessi nella misura del 4% annuo.

ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE SOCIETÀ IMMOBILIARI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Intervista a Paletti

E' disponibile - sul sito Internet di MetropolisQI, la web tv di Quotidiano Immobiliare (all'indirizzo www.metropolisqi.tv) - il video della puntata dedicata al convegno inaugurale di Eire 2012, alla quale ha preso parte il Presidente Onorario di Aspesi, Sestilio Paletti.

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

Aiutaci a risparmiare inviando il tuo indirizzo e-mail a

confedilizianotizie@confedilizia.it

EBINPROF

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

14 giugno, cerimonia di premiazione

Si è svolta a Roma, nella bella sala della Biblioteca del Cnel – che, come ogni anno, ha ospitato l’iniziativa – la cerimonia di consegna delle borse di studio ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati (come portieri, pulitori, lavascale ecc.) nonché la premiazione dei portieri che si sono distinti per particolari meriti nell’esercizio del loro mestiere o per anzianità di servizio.

Nel corso della cerimonia – aperta, come di consueto, da Pier Paolo Bosso e Parmenio Stroppa, rispettivamente Presidente e Vicepresidente dell’Ente – numerosi sono stati gli argomenti trattati dai relatori che via via hanno preso la parola (Giorgio Spaziani Testa e Renzo Gardella per Confedilizia; Mario Piovesan per la Cisl; Manlio Mazziotto per la Cgil). Giuseppe Acocella, quale Presidente della Commissione giudicatrice dei concorsi, ha fatto gli onori di casa, portando ai presenti anche i saluti del Presidente del Cnel, on. Antonio Marzano, in missione all’estero.

Nella seconda parte della cerimonia, dedicata ai portieri meritevoli, sono stati premiati: Carmine De Matteo e Massimo Gialluca (portieri entrambi in Roma: con impegno, efficienza e tempestività hanno prestato il proprio aiuto in occasione dell’eccezionale nevicata di febbraio che ha colpito la Capitale); Maria Teresa Di Antonio (portiera ad Empoli: in vent’anni di servizio si è sempre contraddistinta per la dedizione al lavoro e per la particolare attenzione riservata all’assistenza ai condòmini); Carlo Greco (portiere in Roma: dal comportamento impeccabile, con il suo tempestivo intervento ha salvato la vita ad un’anziana condomina dello stabile dove presta servizio); Francesco Romano (portiere in Palermo: con 24 anni di servizio onorato ed indefesso in un condominio composto per la maggior parte da persone anziane a cui è stato vicino anche in momenti particolarmente dolorosi quali la perdita di un congiunto).

Di seguito i nominativi di tutti gli studenti assegnatari delle borse di studio:

Laureati

Abou El-Enein Mohamed, Amendola Andrea, Amore Alberto, Asorgia Federica, Becirovic Mernisa, Bellido Perez Alberto Robinson, Bellido Perez Maria Fernanda, Bevilacqua Alessandra, Bongiovanni Michela, Carlea Teresa, D’Addato Andrea, De Benedetti Erika, De Carlo Ilaria, Dellino Fabio, De Simone Marco, Fayez Amany, Forte Giovanna, Lanzarotti Maria Elenia, Liccardo Anna, Longhini Paola, Marchese Gioacchino, Massaro Sabrina, Nastasia Ilaria, Parcesepe Debora, Petrangeli Alessia, Petricciuolo Ornella, Risolino Mimmo, Rizzo Luisa, Saputo Carolina, Sesto Rosaria, Tarparelli Richard, Vitale Gaetana, Vitiello Chiara.

Universitari

Albanese Simona, Amatruda Francesca, Banushi Redi, Barbarani Stefania, Bibbò Daniele, Boni Alessandra, Centrella Angelo, Cerone Ausilia, Cingolani Roberto, Consales Maurizio, Conserva Giusi, Costa Zamira, Cruz Rivera Joselyn Carolina, Cucchi Monica, Dellino Marco, Di Salvo Alfonso, Di Rienzo Ariana, Durante Michaela, Durante Micol, Gerardi Valeria, Hacina Nicoleta, Harizaj Anisa, Joselyn Carolina, Lo Russo Sara, Magdurulan Aloha, Marotta Valeria, Mazonne Alessandra, Montesardo Viviana, Parcesepe Pietro, Piancatelli Umberto, Polverino Martina, Toderico Sabrina, Trapani Alessandro, Veratti Alessandra, Zaccaria Maria, Zito Elisa.

Diplomati

Albano Antonietta, Berardi Matteo, Bò Alessandro, Calarco Chiara, Cherchi Pamela, Con-cas Silvia, Corrà Stefano Fausto, D’Augusto Alessandro, D’Aurora Francesca, D’Elia Stefano, Dimitri Silvia, Gambino Miriana, Glorioso Salvatore, Goduti Federica, Gopaul Chandnee, Grazzani Marta, Guani Andrea, Lomasto Elisa, Lo Russo Francesca, Merati Roberta Angela, Mistretta Gisone Manuela, Romano Antonia Oriana, Schepis Alessio Giacomo, Spoletini Davide, Urnera De Ascencio Natasha.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Carta per l’investimento sostenibile e responsabile

L’Ania ha sottoscritto – unitamente ad Abi, Assogestioni e Febaf (Federazione delle banche, delle assicurazioni e della finanza) – la “Carta dell’investimento sostenibile e responsabile della finanza italiana”.

Con tale sottoscrizione, le organizzazioni firmatarie – si legge nel documento – riaffermano l’impegno comune a diffondere la conoscenza di una cultura della sostenibilità e della responsabilità sociale presso i propri associati e all’interno della *business community*.

Il testo della “Carta” è disponibile sul sito Internet dell’Ania (www.ania.it).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria casalinghe e vacanze

Si segnala a tutti coloro che sono iscritti all’assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici gestita dall’Inail che la stessa copre anche eventuali infortuni occorsi presso la casa al mare o in montagna. Nello specifico, le casalinghe e i casalinghi che trascorrono le vacanze estive in seconde case o in abitazioni in affitto, sono coperti dall’assicurazione obbligatoria anzidetta (sempre che il soggetto sia iscritto, abbia pagato il relativo premio annuo, si sia infortunato nello svolgimento della propria attività e da ciò sia conseguita un’inabilità permanente al lavoro non inferiore al 27% o il decesso).

Infatti, la legge prevede la tutela in caso di infortunio avvenuto in ambito domestico, e per “ambito domestico” deve intendersi l’immobile di civile abitazione nel quale dimora la famiglia dell’assicurato (e quindi anche le seconde case o le case prese in locazione per le vacanze, purché si trovino nel territorio nazionale).

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

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

Casalinga e codice utente

Le casalinghe già iscritte lo scorso anno che non hanno ricevuto il bollettino a casa per il rinnovo dell’assicurazione, compilando un nuovo bollettino mantengono lo stesso numero di polizza assicurativa? Come possono verificarlo?

Non esiste un numero di polizza assicurativa per l’Assicurazione contro gli infortuni domestici. I soggetti sono identificati tramite il codice fiscale a cui corrisponde un codice utente all’interno della banca dati dell’Inail. Il soggetto che effettua il pagamento con un nuovo bollettino mantiene lo stesso codice utente precedente.

Disoccupato

Sono un disoccupato iscritto all’ufficio di collocamento. Posso assicurarmi?

Il soggetto disoccupato deve assicurarsi se risulta in possesso dei seguenti requisiti di legge: età compresa tra i 18 ed i 65 anni; svolga, in via non occasionale, senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare; non svolga altra attività che comporti l’iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Termine pagamento premio annuo

Entro quale termine devo effettuare il pagamento del premio?

In caso di prima iscrizione, il pagamento del premio dovrà essere effettuato alla data di maturazione dei requisiti assicurativi. In caso di rinnovo, il pagamento dovrà essere effettuato dall’1 al 31.1 e l’assicurazione decorrerà dall’1.1 dell’anno stesso. Se il pagamento del premio è effettuato successivamente al 31.1, l’assicurazione decorrerà dal giorno successivo al pagamento.

SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

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

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA SANPAOLO



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Appello dell'Asages sull'Iva agevolata per gli archivi privati

L'Asages, in questo particolare momento della vita del nostro Paese, nel quale molteplici riforme sono in atto, ha lanciato un appello a favore degli Archivi storici privati e della loro sopravvivenza. L'Asages ha infatti chiesto al Governo – nell'ambito della riforma fiscale in corso – di pensare anche alla salvaguardia degli Archivi privati, prevedendo a favore dei proprietari di tali Archivi, ove dichiarati di interesse culturale, la possibilità di godere dell'Iva agevolata del 10% in caso di lavori di manutenzione, restauro e catalogazione di tali Archivi.

In tal modo, i proprietari riceverebbero un aiuto di natura fiscale a fronte dei gravosi ed onerosi obblighi derivanti dalla dichiarazione di interesse degli Archivi e che vanno (solo per citarne alcuni) dal diritto di prelazione dello Stato in caso di vendita alla comunicazione obbligatoria da effettuare in caso di trasferimento della detenzione del bene mobile, dagli obblighi conservativi e di inventariazione al divieto di smembramento.

Accogliendo tale richiesta – ha sottolineato l'Asages in un comunicato stampa – il Governo darebbe un tangibile segnale di riconoscere gli Archivi privati come importanti scrigni che conservano la memoria storica e culturale del nostro Paese.



UIPI

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

L'organizzazione della proprietà ungherese aderisce all'Unione

Il Comitato esecutivo dell'Uipi ha deliberato l'adesione della Tarshazak es tarsashazkezelok orszagos egyesulete (TTOE), organizzazione della proprietà ungherese. Tra le molteplici attività svolte dalla TTOE (tutela del territorio, ristrutturazione edilizia, adeguamento degli edifici alla strategia energetica nazionale ecc.), quelle che costituiscono il *core business* dell'organizzazione riguardano l'istituto condominiale. L'assemblea generale della compagine magiara ha designato, quale membro del Comitato esecutivo dell'Uipi, Miklos Szirbik.

Il Presidente dell'Uipi Paradias ha evidenziato l'importanza di questa nuova adesione che rafforza e rilancia la spinta propulsiva della proprietà edilizia in Europa.

Direttiva sui mutui

L'Uipi ha accolto con favore il voto che, nella Commissione problemi economici e monetari del Parlamento europeo, ha portato all'approvazione del progetto di direttiva sui contratti di credito in materia di immobili residenziali, la cosiddetta direttiva sui mutui.

Il testo approvato continua a proteggere con forza i consumatori nei contratti di mutuo senza chiudere alle parti specifici mercati, come quello della Gran Bretagna, relativo ai *buy-to-let-mortgages* (contratti di mutuo per acquistare con finalità locative) o quello tedesco dei crediti ipotecari a tasso fisso.

Si passa ora ad una fase di confronto con i Governi nazionali.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Report settore turistico, prezzi in calo

Nei primi mesi del 2012 il mercato immobiliare residenziale della seconda casa in Italia ha fatto registrare una forte contrazione delle compravendite ed un calo dei prezzi medi degli immobili nelle località turistiche, pari al 5%.

E' quanto emerge dal report sull'andamento semestrale del mer-

cato immobiliare turistico nel primo semestre 2012 e sulle seconde case in Italia.

Una parte considerevole del mercato – ha dichiarato Patrizia Die-moz, Vicepresidente nazionale Fiaip – è ai limiti della stagnazione. Le seconde case, pur mantenendosi al ribasso, continueranno a garantire, in un momento di volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale delle famiglie che optano per l'investimento immobiliare”.

Tra tutte le località considerate, cinque fanno registrare anche nel primo semestre 2012 dei massimali superiori ai 10.000 euro al metro quadro per gli immobili nuovi o di pregio. Di queste fanno parte Courmayeur, Madonna di Campiglio e Cortina d'Ampezzo e le località balneari di Forte dei Marmi, Alassio, Capri e Porto Cervo.

Per quanto riguarda le locazioni estive, si segnala come nel periodo di alta stagione la più cara località in Italia risulta essere Porto Cervo, località nella quale per una settimana di media si spende tra i 1.500 e i 2.500 euro per un appartamento con 4 posti letto. Sopra i 1.400 euro di media si spende a settimana anche nelle località turistiche di Bormio, Courmayeur, Campomarino e Capri.

Dal Report turistico Fiaip emerge poi come gli italiani decidano di optare per l'acquisto immobiliare, come investimento a medio termine, rispetto alla clientela straniera. Si ricercano prevalentemente alloggi nuovi o ristrutturati, che corrispondono al 60% delle richieste degli italiani: appartamenti di non più di 80 metri quadri, prevalentemente al mare per il 55% degli italiani, e con giardino. Diminuiscono anche i soggiorni per le famiglie italiane e le coppie che optano per un affitto per le vacanze estive: solo il 21% dei connazionali affitta seconde case per la durata di un mese, mentre la maggior parte degli italiani prevede di andare in vacanza quest'anno per 2 settimane.

Bene il no di Passera alla patrimoniale

Bene il Ministro Corrado Passera che si è espresso con chiarezza con un “no alla patrimoniale e a nuove tasse”.

Fiaip si è rallegrata della posizione espressa dal Ministro per lo sviluppo economico, che – se rispettata in futuro dal governo Monti – consentirà di non punire le famiglie italiane con ulteriori imposte sul bene casa.



ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Richiesta al Presidente del Consiglio sulle vendite “moleste”

Assoutenti – unitamente ad altre associazioni di consumatori – ha chiesto “con fermezza” al Presidente del Consiglio l'immediato recepimento della direttiva comunitaria n. 83/11 in materia di contratti a distanza e fuori dai locali commerciali, “che costituisce una base indispensabile per arginare il dilagante fenomeno della vendita di beni e servizi non richiesti oppure difformi da quanto inizialmente proposto”.

Da sempre – si legge in un comunicato congiunto – a seguito degli elevatissimi reclami pervenuti, le associazioni dei consumatori denunciano tali pratiche scorrette che, il più delle volte, si rivelano vere e proprie trappole per i consumatori dalle quali risulta difficile uscire se non con ingenti esborsi di denaro e che, purtroppo, anche il Registro delle opposizioni non riesce a ridurre a causa di una normativa incompleta che ne determina l'inefficienza.

Aspettare l'ultima data utile prevista per il recepimento della direttiva, ovvero il lontano dicembre 2013, sarebbe deleterio – continua il comunicato – perché si permetterebbe di protrarre la pericolosa tendenza, già in atto da parte delle singole Autorità indipendenti, di approvare discipline differenziate per ciascun settore produttivo, di fatto riducendo le garanzie per i consumatori previste dal Codice del consumo e ritardando, ingiustificatamente, le maggiori tutele previste dalla direttiva europea.

Le associazioni dei consumatori – prosegue la nota – rimangono favorevoli ad uno sviluppo dinamico del mercato e della concorrenza reso possibile dalle nuove tecnologie digitali ma rivendicano contestualmente regole certe e ben comunicate, come peraltro è richiesto dall'Agenda digitale. In tal senso il recepimento delle disposizioni della direttiva n. 83/2011 inerenti l'informativa precontrattuale soprattutto sui tempi di consegna, costi accessori, diritto di recesso, costi supplementari, garanzie post vendita, eventuali esclusioni, avrebbe il pregio di riportare, anche nell'ambito della società dell'informazione, garanzie e tutele adeguate per i consumatori che ne rafforzerebbero la fiducia.

RESTITUITI MIGLIAIA DI QUESTIONARI

I questionari che chiedevano l'opinione dei nostri lettori su questo notiziario, ci sono stati restituiti a migliaia e sono attualmente all'esame dell'Ufficio stampa.

Grazie a tutti gli amici che, così numerosi, hanno risposto al nostro appello. I loro suggerimenti, e le loro osservazioni in genere, ci permetteranno di ulteriormente migliorare questo prezioso mezzo di comunicazione e di informazione per i soci delle Associazioni territoriali.

L'euro/omelette

L'euro è come l'omelette: è un po' indigesta ma una volta fatta non si possono recuperare le uova.

Alain Lamassure
Ministro francese
agli Affari europei

Agenzia del territorio incorporata nell'Agenzia delle entrate

L'art. 5 del decreto-legge 27.6.12, n. 87, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, prevede fra l'altro la "incorporazione" dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate, dettando disposizioni di dettaglio in ordine alle modalità di attuazione di tale operazione.

In merito, il Presidente confederale ha rilasciato alle agenzie di stampa la seguente dichiarazione:

"L'incorporazione dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate suscita viva preoccupazione nella Confedilizia. A nostro parere, e per i fini di un ordinato Stato di diritto, la terzietà dell'organo deputato alla formazione degli estimi va infatti valorizzata e non certo totalmente annullata, come il Governo fa oltretutto per decreto-legge. Nella circostanza, va anzi riproposto con forza il problema già più volte sottolineato dalla Confedilizia: quello della previsione di un rigoroso controllo di merito oltre che di legittimità sugli accertamenti catastali, già oggi totalmente mancante a proposito delle tariffe d'estimo".

IL GOVERNO NON HA SENTITO RAGIONI, ECCO COME È ANDATA

Deduzione Irpef locazioni al 5% dal 2013

Il provvedimento contenente la riforma del lavoro, approvato in via definitiva (e non ancora andato in *Gazzetta* al momento della chiusura in tipografia del presente numero del notiziario) dal Parlamento, prevede – a decorrere dal 2013 – la riduzione dal 15% al 5% della deduzione Irpef per i redditi da locazione (quale parte della copertura finanziaria del provvedimento).

Si tratta, come noto, della deduzione forfettaria delle spese che sono a carico del locatore, che si applica quando il canone non venga assoggettato alla "cedolare secca sugli affitti" (che – come noto – incide invece sul 100% del canone stesso).

La Confedilizia ha svolto un'azione incessante, nei confronti del Parlamento e del Governo, per evitare che una misura di tale iniquità venisse approvata. Valga, al proposito, in che termini ha parlato di questa norma il quotidiano *Il Foglio* in un impeccabile editoriale del 7.4.12: "Da tempo immemorabile vige la percentuale attuale, anche perché si reputa che di questa dimensione relativa sia la spesa media per la manutenzione e la gestione di immobili civili. Non risulta che i costi in questione siano diminuiti. La sola ragione per modificare questa regola consolidata, violando il principio di certezza dei tributi, è il bisogno di raccogliere un gettito, comunque sia".

Ma la Confedilizia non si è limitata a denunciare l'iniquità della misura, ha fatto di più: ha dimostrato che – per effetto di un errore di impostazione contenuto nella relazione tecnica accompagnatoria del disegno di legge governativo – il gettito che il Governo si prefiggeva di ottenere dalla disposizione in parola avrebbe potuto essere ottenuto riducendo la deduzione a non meno dell'11%. E negli stessi termini si è pronunciata con nettezza anche la Commissione Bilancio del Senato, che ha ricevuto dal Governo una nota dalla quale risultava che lo stesso gettito si sarebbe potuto ottenere limitando la riduzione al 7%. Ma, nonostante le proteste del Presidente della Commissione Bilancio del Senato Azzollini, non c'è stato niente da fare. Il Governo non ha sentito ragioni e ha insistito (e ottenuto) che la deduzione restasse al 5%. Ciò che rafforza ogni considerazione di illegittimità costituzionale, che la Confedilizia si propone di far valere.

Attacco all'immobiliare, una strategia?

"La stragrande maggioranza dei risparmi delle famiglie italiane va nel mattone. Se da un lato lo definiamo una virtù individuale, dall'altro l'investimento nel mattone diventa un vizio collettivo, perché così i quattrini non sono a disposizione dell'economia reale" (Roberto Nicastro, direttore generale Unicredit, a Radio 24).

Questa inquietante affermazione conferma un nostro sospetto: che sia in atto una vera e propria strategia di attacco al mondo della proprietà edilizia al fine di indurre gli italiani a dirottare il risparmio dal mattone – che nel medio-lungo termine mai ha tradito le attese – ad altre forme (forse più aleatorie) di investimento, la finanza innanzitutto, causa della più disastrosa crisi dal dopoguerra ad oggi.

Imu, deterrenti fiscali, tasse di scopo, addizionali Irpef, tassazione del reddito immobiliare al lordo delle spese manutentive, riforma catastale che si innesta su un sistema di tassazione sperequato ed iniquo (con effetti deleteri ove si pensi che, pur in assenza di reddito effettivo, viene tassato un reddito presunto correlato al valore catastale), contrazione nella concessione dei mutui, assenza di una vera e propria politica della casa, privilegi fiscali per fondi immobiliari e Siiq e quant'altro, costituiscono altrettanti tasselli di un quadro di azioni più complesso e senza vie d'uscita, che mira a cambiare la pluridecennale preferenza di investimento degli italiani, come si è detto, verso altre forme di investimento; che non vedrebbero più le famiglie gestire direttamente i propri risparmi (acquistando, ad esempio, un alloggio, un negozio, un magazzino o un box da mettere a reddito), la forma più semplice e più diffusa di fare investimenti economici autonomamente; ma le costringerebbero a ricorrere ad intermediari per il collocamento e per la gestione del risparmio. Ovviamente tali intermediari non svolgono queste funzioni gratuitamente.

Achille Lineo Colombo Clerici
Vicepresidente Confedilizia

Come sopravvivere all'estate 2012, i servizi della Confedilizia

Prima di andare in vacanza, ci si ritrova a dover risolvere piccoli e vari problemi pratici connessi agli spostamenti. Da un lato si inizia a valutare e ad incrementare la sicurezza della propria casa, che viene lasciata, per periodi più o meno lunghi, incustodita. Dall'altro, se si vuole dare in locazione (ma anche se si vuole prendere in locazione) la casa al mare o in montagna, si devono seguire regole e accorgimenti vari per evitare liti e fastidi. E spesso non si sa come fare.

Proprio per questo, all'indirizzo www.confedilizia.it – nella sezione riservata alle vacanze – si trovano agili Vademecum sulla materia ed è stato raccolto e selezionato nel tempo ampio materiale contenente molteplici consigli per "sopravvivere" alle vacanze. Ecco una breve panoramica di quello che si può leggere:

- Vademecum Casa sicura.
- Decalogo per una villeggiatura senza liti.
- Informazioni su 3 modelli di contratto per soddisfare esigenze di locazione turistica: "contratto tipo per le locazioni per brevi vacanze", "contratto villeggiatura" e "contratto week-end".
- Cartoncino del tempo.
- Libretto d'uso della casa di villeggiatura.
- Estate, attenzione ai ladri acrobati.
- Tabella: i segni da non ignorare.
- I consigli dei Carabinieri.
- I consigli della Polizia di Stato.
- Accordo Confedilizia-Gruppo Italiano Telesicurezza (Git).
- Iniziative locali a tutela dei cittadini.

LOTTA CONTINUA ...

La cedolare secca non è affatto fallita

Alessandra Egidi
Uff. Stampa Confedilizia

L'ARTICOLO "Affitti, flop della cedolare secca, fallisce l'emersione dal nero", del 16 giugno a firma Agnese Ananasso, riporta dati ineccepibili in merito al gettito della "cedolare secca sugli affitti", ma che a nostro parere non provano che la cedolare è fallita. Tutt'altro. Come riportato, la cedolare ha generato nel 2011 entrate per 675 milioni di euro. Ed essendo verosimilmente stata applicata per lo più per i nuovi contratti deve ragionevolmente ritenersi quindi un gettito superiore al gettito da "emersione" ipotizzato nella relazione governativa. I dati, dunque, non consentono di sostenere che la cedolare non abbia fatto emergere sommerso o comunque favorito l'immissione sul mercato della locazione di nuovi immobili. Permettono, anzi, di avanzare l'ipotesi opposta.

NELL'ARTICOLO sottolineo che è presto per dare numeri definitivi, perché occorre aspettare i dati dell'Irpef. Il nodo, testimoniato anche dal virgolettato dell'Unione Inquilini, è stata la cattiva informazione e anche la paura di ritorsioni fiscali. (a. a.)

da la Repubblica, 21.6.'12

La bussola della casa

zona	MANTOVA		TERNI		CATANIA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.130	2.420	1.280	2.320	1.520	2.560
semicentro	1.150	2.000	1.060	1.740	1.140	1.730
periferia	870	1.620	950	1.270	940	1.210
	MONZA		FROSINONE		ORISTANO	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	1.500	3.210	1.100	2.040	840	2.200
semicentro	1.180	2.270	1.060	1.310	690	1.800
periferia	900	1.930	820	1.000	620	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.

Spesa pubblica

«Il primo dovere dell'amministratore è di spendere bene, con rigore, il denaro affidatogli dal pubblico».

Luigi Einaudi

PER GLI IMMOBILI IN AFFITTO CON AUMENTI FINI

Sforza Fogliani: tornare all'Imu

Aumenti di imposta – rispetto all'Ici, e solo per l'acconto – del 500, del 500 operato dall'Ufficio Studi della Confedilizia, fra l'acconto dovuto ai fini Ici medio situato nei capoluoghi di Regione.

Il confronto riguarda solo l'acconto ed è stato quindi realizzato utilizzando locati con contratti "liberi" (4+4) e con contratti "concordati" (a canone calmante). E' quindi evidente che gli aumenti che si determinano in sede di accantonamenti comunali deliberato – come in alcuni casi è già avvenuto – aliquota.

"Anche solo il confronto tra acconti – ha dichiarato il Presidente – indica che è quello di abbandonare l'Imu sperimentale introdotta nello scorso dicembre alla quale viene condannata dall'aggravio di quest'anno, incompatibile con

Confronto acconto ICI 2011/IMU 2012 - Contratti "liberi"

Immagine categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2012	Imposta dovuta ICI	Imposta dovuta IMU	Variazione imposta dovuta*
Ancona (rendita catastale: € 374,45)	7	7,6	158	259	+ 75%
Aosta (rendita catastale: € 905,80)	4	7,6	190	577	+ 204%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	7	7,6	214	371	+ 75%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	5,7	7,6	305	651	+ 115%
Cagliari (rendita catastale: € 595,54)	6,5	7,6	205	380	+ 87%
Campobasso (rendita catastale: € 458,99)	6,9	7,6	159	280	+ 76%
Catanzaro (rendita catastale: € 309,87)	7	7,6	114	198	+ 74%
Firenze (rendita catastale: € 652,66)	7	7,6	252	404	+ 74%
Genova (rendita catastale: € 787,60)	7	7,6	289	505	+ 74%
L'Aquila (rendita catastale: € 652,66)	7	7,6	252	404	+ 74%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	5	7,6	250	560	+ 145%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	7,6	294	511	+ 74%
Palermo (rendita catastale: € 322,79)	7	7,6	119	206	+ 75%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	7,6	190	350	+ 74%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	7	7,6	81	140	+ 75%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	7	7,6	289	505	+ 74%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	7	7,6	289	505	+ 74%
Trento (rendita catastale: € 478)	6	7,6	151	505	+ 102%
Trieste (rendita catastale: € 671,59)	7	7,6	247	429	+ 74%
Venezia (rendita catastale: € 761)	7	7,6	280	486	+ 74%

*La variazione dell'imposta è determinata, oltre che dall'aumento dell'aliquota, dall'aumento del 60% della base imponibile, dovuto alla variazione del moltiplicatore da applicare alla rendita catastale (Manovra Monti "Salva Italia").

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

TO GRAVOSI ACCONTI IMU ANCHE DEL 2.330%

originaria e salvare la locazione

0 e perfino, in un caso, del 2.530 per cento. E' quanto emerge dal raffronto, e ai fini Imu per gli immobili locati, prendendo ad esempio un immobile

o, per l'Ici, l'aliquota applicabile nel 2011, nei singoli Comuni, agli immobili (mirato) e, per l'Imu, l'aliquota di base prevista dalla legge, pari al 7,6 per cento saranno ancora più rilevanti al momento del saldo qualora le aliquote superiori al 7,6 per mille, fino alla misura massima del 10,6 per mille. E l'imposta va assolutamente ripensata, e al più presto. Il rimedio immediato è tornare all'Imu originaria, così salvando anche la locazione dalla fine a una minima redditività degli immobili locati".

Confronto acconto ICI 2011/IMU 2012 - Contratti "concordati"

Immobile categoria A/2 - 5 vani - zona semiperiferica

Comune capoluogo di Regione	Aliquota ICI 2011	Aliquota IMU 2012	Imposta dovuta ICI	Imposta dovuta IMU	Variazione imposta dovuta*
Ancona (rendita catastale: € 374,45)	4	7,6	79	239	+ 203%
Aosta (rendita catastale: € 905,80)	1	7,6	47	577	+ 1.129%
Bari (rendita catastale: € 581,01)	3	7,6	92	371	+ 303%
Bologna (rendita catastale: € 1.020)	0	7,6	0	651	**
Cagliari (rendita catastale: € 595,54)	2,5	7,6	78	380	+ 387%
Campobasso (rendita catastale: € 458,99)	5,5	7,6	127	280	+120%
Catanzaro (rendita catastale: € 509,87)	7	7,6	114	198	+ 74%
Firenze (rendita catastale: € 652,66)	6	7,6	199	404	+ 103%
Genova (rendita catastale : € 787,60)	2	7,6	85	505	+ 506%
L'Aquila (rendita catastale: € 652,66)	6,5	7,6	216	404	+ 87%
Milano (rendita catastale: € 877,98)	4	7,6	184	560	+ 204%
Napoli (rendita catastale: € 800,51)	7	7,6	294	511	+ 74%
Palermo (rendita catastale: € 522,79)	3,8	7,6	64	206	+ 222%
Perugia (rendita catastale: € 516,46)	7	7,6	190	350	+ 74%
Potenza (rendita catastale: € 219,49)	3	7,6	35	140	+ 500%
Roma (rendita catastale: € 787,60)	4,6	7,6	190	505	+ 165%
Torino (rendita catastale: € 787,60)	1	7,6	41	505	+1.127%
Trento (rendita catastale: € 478)	4	7,6	100	505	+205%
Trieste (rendita catastale: € 671,59)	4,25	7,6	150	429	+ 186%
Venezia (rendita catastale: € 761)	0,5	7,6	20	486	+ 2.530%

*La variazione dell'imposta è determinata, oltre che dall'aumento dell'aliquota, dall'aumento del 60% della base imponibile, dovuto alla variazione del moltiplicatore da applicare alla rendita catastale (Manovra Monti "Salva Italia").

** Percentuale non calcolabile, essendo il valore di partenza pari a zero.

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

Sugli immobili locati aliquota solo in riduzione

La disciplina Imu prevede una «aliquota di base» dello 0,76% che può essere elevata o diminuita fino a 0,3 punti percentuali. Una specifica norma prevede poi che, per gli immobili locati (così come per altre tipologie di immobili), i Comuni possano ridurre l'aliquota di base sino allo 0,4%.

Ciò detto, la domanda che ci si pone è la seguente: come operano le norme che consentono alle amministrazioni locali di ridurre tale aliquota fino ad un determinato limite per specifiche fattispecie?

I Comuni possono solo ridurre l'aliquota per casi considerati dalla legge ovvero anche elevarla?

Al quesito ha dato una risposta articolata e convincente l'Ifel - l'Istituto



per la finanza e l'economia locale diretta espressione dell'Anci, l'associazione dei Comuni italiani - nella pubblicazione Il bilancio 2012-Istruzioni per l'uso. L'esercizio della facoltà di differenziazione delle aliquote - rileva l'Istituto - deve sempre

misurarsi non solo con criteri di necessaria logicità e coerenza con il più generale ordinamento tributario, ma anche con le numerose indicazioni di obbligatoria differenziazione di prelievo già presenti nella legge. Così, ad esempio, deve considerarsi «incoerente», non solo l'adozione di un'aliquota per l'abitazione principale superiore a quella stabilita per gli altri immobili, ma anche «qualsiasi ipotesi di penalizzazione degli immobili di cui la legge prevede espressamente soltanto facoltà di riduzione e quindi indica l'opportunità di un'agevolazione: è il caso degli immobili dati in affitto o di quelli posseduti da imprese, che in caso di differenziazione di aliquote dovrebbero mantenersi su un livello almeno non superiore all'aliquota ordinaria dettata dal Comune».

*Presidente di Confedilizia

da il Giornale, 25.6.'12

Imu e Irpef da follia Ecco come il Fisco può prelevare il 90%

A Torino il caso limite di una coppia di pensionati che dovrà pagare 11mila euro di imposte sui 12mila incassati dall'affitto di seconde case

da il Giornale, 5.6.'12

APPROVATO IL DECRETO SVILUPPO, LE NORME DI NOSTRO INTERESSE

E' stato pubblicato in G.U. il decreto-legge n. 83 del 22.6.'12, recante "Misure per la crescita del Paese", meglio noto come "decreto sviluppo". Di seguito si elencano le norme di maggior interesse, sin d'ora precisando che le stesse passano ora all'esame del Parlamento, del cui esito si darà conto nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie*.

Ripristino Iva per cessioni e locazioni nuove costruzioni (art. 9)

Viene ripristinata l'Iva su tutte le cessioni e le locazioni di immobili abitativi, così modificando l'attuale normativa che prevedeva che, oltre il termine di cinque anni dalla costruzione, tali immobili fossero esenti dall'Iva, con la conseguente impossibilità per le imprese di costruzione di compensare l'imposta pagata per la realizzazione dell'opera. Vengono, inoltre, eliminate le due ipotesi di imponibilità obbligatoria, così che le vendite di fabbricati strumentali per natura nei confronti di soggetti con detrazione massima del 25% e di privati consumatori, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici, oppure anche da tali imprese, ma oltre il termine di cinque anni dalla fine dei lavori, diventano operazioni esenti, salvo che il venditore non decida volontariamente di applicare l'imposta.

Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico (art. 11)

Viene previsto che, per le spese documentate sostenute dal 26.6.'12 al 30.6.'13 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che ordinariamente godono della detrazione Irpef del 36%, spetti una detrazione nella misura del 50% fino ad un ammontare massimo complessivo delle spese di 96.000 euro per unità immobiliare.

Viene altresì previsto che, per le spese sostenute dall'1.1.'13 al 30.6.'13, la detrazione per gli interventi di risparmio energetico spetti nella misura del 50% (anziché nella tradizionale misura del 55%).

Piano città (art. 12)

Si prevede - dando così contenuto legislativo ad un progetto nel quale è stata coinvolta anche la Confedilizia - che il Ministero delle infrastrutture predisponga "un piano nazionale per le città, dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate". A tal fine lo stesso Ministero dovrà istituire un'apposita "Cabina di regia" composta da rappresentanti di diversi dicasteri e inoltre, fra gli altri, dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dall'Anci. Alla Cabina di regia spetterà il compito di selezionare le proposte presentate dai Comuni; proposte

che dovranno contenere, in particolare, l'insieme degli interventi da effettuare nelle aree degradate, i finanziamenti necessari, i soggetti coinvolti e i tempi necessari per portare a termine i lavori progettati.

La scelta dovrà avvenire sulla base di criteri quali l'"immediata canteribilità", la capacità di far convergere fondi pubblici e privati, la "riduzione di fenomeni di tensione abitativa", il "miglioramento della dotazione infrastrutturale" e della "qualità urbana, del tessuto sociale ed ambientale".

Per finanziare gli interventi proposti dai Comuni e formalizzati, una volta approvati, in specifici "Contratti di valorizzazione urbana" si prevede l'istituzione di un "Fondo per l'attuazione del Piano nazionale per le città" alimentato dalle risorse, "non utilizzate o provenienti da provento", destinate a precedenti programmi in materia di edilizia.

Semplificazioni in materia di attività edilizia (art. 13)

Viene stabilito che, sia caso di denuncia di inizio attività (Dia) sia in caso di segnalazione certificata di inizio attività (Scia), laddove "la normativa vigente" richieda "l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive", tutto ciò possa essere sostituito da "autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni" di tecnici abilitati che confermino il rispetto di quanto previsto dalla legge. Resta naturalmente salva la possibilità da parte delle amministrazioni competenti di effettuare successivi controlli.

Occorre comunque precisare che l'autocertificazione non si applica, in particolare, ove sull'immobile "sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali", oppure si tratti di atti "previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche".

Filtro di ammissibilità in appello (art. 54)

Viene introdotto un filtro al secondo grado delle cause civili. Si tratta di una prognosi di non ragionevole fondatezza del gravame

formulata dal medesimo giudice di appello in via preliminare alla trattazione della controversia. In caso di dichiarazione di inammissibilità (da effettuarsi con "ordinanza succintamente motivata") resta comunque salva la possibilità di impugnare la decisione di primo grado per cassazione.

Il filtro in questione - per espressa previsione normativa - non riguarda i casi in cui è previsto l'intervento del Pubblico ministero (es: cause di separazione personale tra coniugi), né le ipotesi in cui si sia optato, in primo grado, per il processo sommario di cognizione.

Modificata la legge Pinto (art. 55)

Vengono modificate le norme in materia di ragionevole durata del processo di cui alla l. n. 89 del 24.5.'01 (cosiddetta legge Pinto). In particolare si specifica, per ciascun grado di giudizio, il termine entro il quale la durata del processo non può essere considerata irragionevole: rispettivamente, tre anni per il primo grado, due per il secondo e uno per la cassazione. Per i procedimenti di esecuzione forzata e per le procedure concorsuali, il termine di ragionevole durata si considererà rispettato ove la conclusione avvenga entro tre anni nel primo caso ed entro sei anni nella seconda ipotesi. L'ammontare dell'indennizzo spettante per ciascun anno (o frazione di anno superiore a sei mesi) che eccede il suddetto termine viene fissato da un minimo di 500 euro ad un massimo di 1.500 euro. La misura dell'indennizzo non può, comunque, "essere superiore al valore della causa o, se inferiore, a quello del diritto accertato dal giudice".

Si segnala, infine, che "non è riconosciuto alcun indennizzo", anche se il processo è durato per un tempo irragionevole, quando, in particolare, il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta di mediazione rifiutata dalla parte risultata vincitrice.

Codice del Turismo, locazioni turistiche

Il *Codice del Turismo* (D. Lgs 23.5.'11 n. 79) reca, com'è noto, una disposizione del seguente tenore: "Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dal codice civile in tema di locazioni".

Di questa disposizione - di cui il nostro notiziario si è già occupato più volte (da ultimo, cfr *Cn* n. 10/'11) - tratta ampiamente Vincenzo Cuffaro nel ponderoso volume "Codice del consumo", a cura dello stesso Cuffaro (con il coordinamento di Angelo Barba e Andrea Barenghi), ed. Giuffrè. L'ampia disamina porta il cattedratico a concludere che si tratta di una previsione " sostanzialmente inutile".

SANGALLI E LE LIBERALIZZAZIONI

"L'impatto dell'IMU è una ragione in più per mettere mano ad una equilibrata riforma delle locazioni commerciali". Così ha detto il Presidente Carlo Sangalli all'Assemblea della Confcommercio.

Siamo d'accordo. Ma "riforma", in che senso?

Non può essere che nel senso di una liberalizzazione, perché le liberalizzazioni - ha detto Sangalli in un'altra parte della sua relazione - "devono interessare tutti i mercati, consentendo così la più ampia ed equa condivisione dei costi e dei benefici di questi processi". E una cosa è certa, che il mercato locativo dell'uso diverso non ha finora subito nessuna - ma proprio nessuna - liberalizzazione (è ancora regolato dalla legge dell'equo canone, da una legge - quindi - di più di 30 anni fa). Ed è dunque ora di applicare anche ad esso la regola ("tutti i mercati") enunciata dal Presidente della Confcommercio.

Se così sarà (come diversamente non dovrebbe essere), Sangalli troverà (meglio: dovrebbe trovare) sulla propria strada lo stesso Premier Mario Monti. Che, nel gennaio 1998, scriveva sul *Corsera* che il mercato degli immobili (sia per abitazioni che per uso commerciale) abbisognava di una "liberalizzazione accelerata". Dopo di allora, è venuta solo una (blanda) liberalizzazione nell'abitativo, ma niente di niente si è mosso nell'uso diverso. E 14 anni dopo - da Premier - Monti sembra essersi scordato di quanto scriveva a suo tempo (anche se il Presidente federale glielo ha - invano - ricordato).

INCOSTITUZIONALITÀ DELL'IMU E DELLA MAGGIORAZIONE EX TAR SU

L'Archivio delle locazioni e del condominio (rivista diretta, com'è noto, dal Presidente confederale), nel suo numero in uscita per il periodo immediatamente post-feriale, pubblica uno studio del prof. Vittorio Angiolini sull'incostituzionalità della "maggiorazione" prevista per il nuovo Tributo sui rifiuti e sui servizi ed un altro della prof. Marilisa D'Amico sull'incostituzionalità dell'Imu.

Se ne raccomanda la lettura ai quadri direttivi, agli aderenti ai Coordinamenti legale e tributario ed a tutti i lettori in genere, al fine - in special modo - delle argomentazioni da porre a base di eccezioni di costituzionalità.

La polizza sui disastri non è una tassa

Ecco perché, se fatta nel modo giusto, può dimostrarsi indispensabile

di GIAN ANTONIO STELLA

da *Corriere della Sera*, 7.6.12

Interventi & Repliche

LETTERA DEL PRESIDENTE CONFEDERALE

Case: i risarcimenti dopo le catastrofi

È vero quanto scrive Gian Antonio Stella sul *Corriere della Sera* del 7 giugno: «Le distribuzioni di pubblico denaro di una volta, visti i conti, sono diventate impossibili». Al pari, nessuno può pretendere di essere risarcito se ha costruito abusivamente. La risposta, però, non può neppure essere — semplicisticamente — l'assicurazione obbligatoria e basta, come propone il Cineas, di cui sono parte compagnie di assicurazione. L'assicurazione obbligatoria — per essere chiara — significherebbe che le assicurazioni coprirebbero i rischi piccoli, e solo i piccoli. Le parole di Salvatore Settis (*Repubblica*, 5 giugno), poi, sono chiare e nessuno le ha contraddette. Proprio l'articolo di Stella dimostra che la

soluzione è complessa, che va studiata in modo globale e incardinata nella prevenzione, secondo quanto fatto dagli altri Paesi (e Stella lo dice bene). Come poi fatto presente già in occasione di un altro articolo in materia dello stesso autore (*Corriere*, 10 aprile 2009), non si può sottrarre quanto, a proposito dell'ipotesi di assicurazione obbligatoria, ha già fatto presente l'Autorità antitrust: «Una copertura assicurativa generale contro le calamità naturali comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (*Parere* 12 aprile 1999); «non si può dimenticare che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni

praticate dalle imprese, anche quando le considerano particolarmente gravose» (*Parere* 20 novembre 2003); «nel perseguire l'obiettivo di riforma in ordine alla disciplina in materia di danni da calamità naturali, il Parlamento e il Governo effettuino una scelta di fondo chiara tra l'intervento pubblico e quello privato» (*Parere* 20 novembre 2003).

Pare poi indispensabile alla Confedilizia considerare che, per essere difesa dalle calamità, la proprietà immobiliare corrisponde già al sistema Consorzi di bonifica crescenti contributi, per un totale di 188.507.530 euro nel 2009. E perché la polizza anticalamità non sia un'ennesima «tassa sulla casa» bisogna cominciare a stabilire che la proprietà immobiliare non può pagare

due volte per essere difesa dalle calamità naturali.

Corrado Storza-Fogliani
Presidente Confedilizia

E allora cosa facciamo? Andiamo avanti così e ad ogni catastrofe continua a svenarsi lo Stato con i peggiori capobanda della cattiva politica che distribuiscono gli aiuti? Al di là degli interessi di parte (a proposito: le assicurazioni presenti tra i 57 soci Cineas insieme con le università e tanti altri soggetti non apprezzano molto il rifiuto delle polizze volontarie...) non mi sembra un grande contributo. Ripetiamo: senza tesi precostituite, va trovata una soluzione. E non può essere quella di liquidare l'assicurazione obbligatoria, per esempio «alla francese», come una nuova tassa sulla casa. (g.a.s.)

da *Corriere della Sera*, 9.6.12

L'OPINIONE DI SETTIS, BIZZARRA PROPOSTA

Ai disastri sismici stiamo reagendo in modo assai improprio, ridistribuendone i costi sui cittadini con l'aumento della benzina ("tassa sulla disgrazia") e ipotizzando un'assicurazione obbligatoria contro i terremoti. Bizzarro palliativo, che comporta la finale abdicazione dello Stato al suo compito costituzionale primario, la messa in sicurezza del territorio. Il teatrino dell'"assicurazione obbligatoria" pretende di archiviare decenni di inadempienze dietro uno

scaricabarile indegno di questo (e di qualsiasi) governo. Se lo Stato ha speso 137 miliardi di euro per i danni sismici negli ultimi 40 anni, quale compagnia privata di assicurazione coprirà cifre analoghe? E a quali costi per i cittadini? Che farà chi è troppo povero per pagare le alte tariffe che verrebbero richieste? E chi pagherà l'assicurazione degli edifici abusivi o fabbricati con materiali scadenti, il costruttore (colpevole) o il proprietario (spesso innocente)? Quale

stato di polizia va instaurato per obbligare i riluttanti a pagare, anche se disoccupati, il dovuto balzello alle imprese private? 137 miliardi, dopo tutto, sono più o meno l'ammontare dell'evasione fiscale in un solo anno. 100 miliardi, ha dichiarato Passera pochi giorni fa, saranno spesi per le "grandi opere": ma la prima e maggiore "grande opera" è la messa in sicurezza del territorio e del patrimonio culturale. O no?

contro i terremoti è una prova d'orchestra: se passa, la prossima mossa (inevitabile) sarà l'assicurazione obbligatoria sulla salute, cioè l'abolizione dell'assistenza sanitaria pubblica, la fine del diritto alla salute sancito dalla Costituzione (art. 32). Ma proteggere la vita dei cittadini, il paesaggio e l'ambiente è un valore costituzionale primario e assoluto. Richiede un'Italianesimo di se stessa e non ansiosa di svenarsi a compagnie private.

da: Salvatore Settis - *la Repubblica*, 5.6.12

L'IPOTESI DI INTRODURRE LA POLIZZA È STATA CANCELLATA, IN PARLAMENTO, DAL PROVVEDIMENTO CHE LA CONTENNEVA. MA RITORNERANNO ALLA CARICA COME REGOLARMENTE SEMPRE AVVIENE, DA PIÙ DI 10 ANNI A QUESTA PARTE, SPECIE IN OCCASIONE DI DOLO-ROSI EVENTI

Detrazione Irpef, ristrutturazioni ed altro, risposte dalle Entrate

La circolare n. 19/E dell'1.6.'12 – la cui emanazione è stata annunciata su *Confedilizia notizie* di giugno – risponde ad alcuni quesiti relativi alla detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie e ad altre disposizioni in materia di fiscalità immobiliare. Della detrazione del 36% si occupano anche la risoluzione n. 55/E del 7.6.'12 e la circolare n. 25/E del 19.6.'12. Di seguito si riassumono le precisazioni più importanti.

Decorrenza della soppressione della comunicazione preventiva

Come noto (cfr. *Cn* giug. '11), decorre dal 14.5.'11, l'obbligo di inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori per la detrazione del 36% è stato sostituito con quello di indicare taluni dati nella dichiarazione dei redditi e di conservare specifica documentazione. Considerato che la detrazione si applica per anno d'imposta e che per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati nel 2011 la detrazione è indicata nella dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012, è possibile fruire della detrazione per i lavori iniziati nel 2011 anche nell'ipotesi di mancato invio della comunicazione preventiva, a condizione che siano indicati nella dichiarazione dei redditi (730/2012, Unico 2012) i dati richiesti e che sia conservata la relativa documentazione.

Soppressione della comunicazione preventiva e acquisto pertinenza

Nel caso di acquisto del box pertinenziale nel 2010, il contribuente avrebbe potuto inviare la comunicazione preventiva all'Agenzia delle entrate entro il 30.9.'11 (in virtù della diversa disciplina prevista per tale fattispecie). Dato che a partire dal 14.5.'11 l'obbligo di comunicazione all'Agenzia è stato sostituito dall'indicazione di taluni dati nella dichiarazione dei redditi, il contribuente che non avesse già inviato prima di detta data la comunicazione relativa all'acquisto di box effettuato nel 2010, può fruire della detrazione del 36% a condizione che compili le colonne relative ai dati catastali dell'immobile dei righi da E51 a E53 del modello 730/2012 o dei righi da RP51 a RP54 del modello Unico Persone fisiche 2012.

Soppressione dell'indicazione in fattura del costo della manodopera

La soppressione dell'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera (cfr. *Cn* giug. '11), ai fini della detrazione del 36%, ha effetto sia per le spese sostenute nel 2011, ma in data antecedente al 14.5.'11, sia per quelle sostenute negli anni precedenti.

Esibizione della documentazione per lavori su parti comuni

Anche a seguito delle citate modifiche introdotte nel 2011, in caso di interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, perché il condomino possa fruire della detrazione del 36%, è sufficiente che sia in possesso della certificazione dell'amministratore del condominio con la quale quest'ultimo attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione, di essere in possesso della documentazione originale e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione. È necessario, inoltre, che l'amministratore conservi tutta la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In tali ipotesi, nella dichiarazione dei redditi, i singoli condòmini devono limitarsi ad indicare il codice fiscale del condominio, senza riportare i dati catastali identificativi dell'immobile. Tali dati saranno indicati dall'amministratore di condominio nel quadro AC concernente le comunicazioni dell'amministratore del condominio, da allegare alla propria dichiarazione dei redditi ovvero, in caso di esenzione da tale obbligo o di utilizzo del modello 730, da presentare unitamente al frontespizio del modello Unico PF della propria dichiarazione dei redditi.

Titolo abilitativo ai lavori e dichiarazione sostitutiva

Con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 2.11.'11 (cfr. *Cn* dic. '11), sono stati individuati i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare, a richiesta dell'Amministrazione finanziaria, per la fruizione della detrazione del 36%. Al punto 1 sono richieste le "abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori)". Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia agevolati dalla normativa fiscale è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

Bonifico incompleto, detrazione 36% negata

Non può essere riconosciuta la detrazione del 36% se la causale del bonifico bancario non contiene il riferimento normativo alla legge n. 449/97, il codice fiscale degli ordinanti e il numero di partita Iva del beneficiario del paga-

mento. La mancanza di tali dati, infatti, pregiudica alle banche e alle Poste di effettuare il prelievo del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari.

Dichiarazioni ICI e detrazione del 36 per cento

Ai fini della detrazione del 36%, anche con l'entrata in vigore dell'Imu è obbligatorio conservare le ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta.

Detrazione 36% e vendita dell'immobile

Dal 17.9.'11, in caso di vendita (da intendersi – latamente – come cessione, anche a titolo gratuito e anche *pro quota*, se l'acquirente diventa proprietario esclusivo del bene) dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolabili, le detrazioni "possono essere utilizzate dal venditore oppure possono essere trasferite per i rimanenti periodi di imposta... all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare" (cfr. *Cn* ott. '11). In assenza di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento, le detrazioni residue competono all'acquirente conformemente alla disciplina previgente.

Detrazione 55% e vendita dell'immobile

La disposizione di cui sopra riguardante il trasferimento della detrazione del 36% per interventi di recupero del patrimonio edilizio in caso vendita dell'immobile si applica anche alla detrazione del 55% per interventi di riqualificazione energetica.

Mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale e onorario del notaio

Ai fini della detrazione Irpef per gli oneri accessori ad un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, qualora il contribuente abbia costituito deposito presso il notaio in un dato anno e il notaio depositario abbia emesso fattura per la somma imputata ad onorario nell'anno successivo, il relativo onere è detraibile dall'imposta dovuta per l'anno di costituzione del deposito in applicazione del principio di cassa.

Oneri di intermediazione per l'acquisto dell'abitazione principale

Ai fini dell'applicazione della detrazione per i compensi pagati ad intermediari immobiliari in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare "da adibire ad abitazione principale", la nozione di abitazione principale è quella rilevante ai fini Irpef secondo cui per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto, salvi i diversi termini per le eccezioni ivi previste.

Terremoto, pubblicato il decreto

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.l. n. 74 del 6.6.'12, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012".

In particolare, il provvedimento, che dovrà essere convertito in legge dal Parlamento, dispone – con riguardo al territorio delle province suddette – la sospensione, fino al 30.9.'12, del "versamento dei contributi consortili di bonifica, esclusi quelli per il servizio irriguo, gravanti sugli immobili agricoli ed extragricoli", nonché, fino alla medesima data, dell'esecuzione "dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili pubblici e privati, adibiti ad uso abitativo ovvero ad uso diverso da quello abitativo".

Sempre in relazione ai medesimi territori, il decreto prevede anche la concessione di contributi per la "riparazione, il ripristino o la ricostruzione degli immobili", nonché la riduzione delle maggioranze necessarie per deliberare, in sede assembleare, la ricostruzione degli edifici condominiali.

Viene stabilita, infine, la sospensione dal 20.5.'12 al 31.7.'12 del "decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali". Sospende anche, per lo stesso arco di tempo, i termini relativi ai processi esecutivi e alle procedure concorsuali, "nonché i termini di notificazione dei processi verbali, di esecuzione del pagamento in misura ridotta, di svolgimento di attività difensiva e per la presentazione di ricorsi amministrativi e giurisdizionali".

Livellamento

«Gli uomini amano distinguersi gli uni dagli altri. In un Paese dove tutti i magistrati sono giudici, tutti gli insegnanti sono professori, tutti gli impiegati dei ministeri sono commendatori, come si fa a ispirare anche nel pubblico il rispetto della gerarchia?»

Luigi Einaudi

Le società immobiliari e la loro discriminazione

Le società immobiliari soffrono attualmente di una sorta di ostracismo e sono oggetto di accanimento tributario. Il loro trattamento sembra infatti frutto di un equivoco, se non forse di fuga mediatica, per distogliere l'opinione pubblica dalla gravità delle situazioni e dalla responsabilità di chi questa situazione ha provocato. La loro cattiva fama ed il loro cattivo trattamento dipendono dal fatto di essere considerate "non operative" in quanto hanno di solito un numero esiguo di dipendenti diretti. In una visione populistica e demagogica questa caratteristica dà loro una connotazione negativa. Se peraltro si tenesse conto dell'indotto che esse procurano - proprio per le disponibilità finanziarie - con attività di costruzione, ristrutturazione e restauro, il risultato sarebbe ben diverso.

L'attribuzione della qualifica "di comodo" alle società immobiliari è poi assolutamente inadatta. La configurazione societaria attribuita a masse di beni di proprietà di una pluralità di persone (fisiche o giuridiche) deve essere considerata non solo pienamente legittima, ma altresì opportuna. L'alternativa infatti sarebbe la costituzione di comunioni immobiliari che l'esperienza ci dimostra essere ingovernabile, fonte di continue controversie e - non di rado - causa di abbandono e rovina di beni, per l'impossibilità di accordo fra i vari comproprietari.

Il trattamento tributario attribuito a queste società "non operative" (che consiste nella preclusione di un reddito, anche quando questo non sussiste o sussiste in misura molto inferiore, per di più tassato con aliquota maggiorata) si pone in palese contrasto con i principi costituzionali (articoli 3 e 53 della Costituzione).

Per giustificare un'imposta che non colpisce redditi, si è configurato il maggior gravame loro imposto come una sorta di tassa di concessione, dimenticando che questo tipo di imposte è ormai concettualmente superato ed è stato espressamente condannato in sede comunitaria.

Bisogna riconoscere che l'amministrazione finanziaria ha fatto un uso assai discreto di questo strumento, consentendo ampie fasce di disapplicazione.

Ciò peraltro non fa venir meno l'irrazionalità e l'illegittimità di questa previsione legislativa.

A tutto questo si è di recente aggiunta (d.l. 138/2011) una mostruosità e cioè l'equiparazione, nel trattamento tributario, alle società "non operative" delle società "in perdita sistemica", in concreto società che presentano bilanci in perdita per tre esercizi.

Ne consegue che società che, anche a seguito dell'attuale grave

crisi economica, sono in perdita e che sono mantenute in vita dall'apporto dei soci verrebbero condannate a sicura morte.

Si dice che il continuare a tener in vita ed operare società costantemente in perdita (in periodi normali) non può non suscitare sospetti di forme di evasione ed elusione, ma non mancano certo gli strumenti per scoprire gli eventuali abusi, senza ricorrere a preclusioni assolutamente irrazionali.

Il discorso vale, ovviamente, per la generalità dei settori di attività, ma acquista un particolare significato per il settore immobiliare.

Sono non poche le società che

sono state costituite con importanti progetti di sviluppo edilizio e che ora, saggiamente, sono in *standby*, in attesa che la situazione economica generale si rassereni. La nuova normativa le penalizza gravemente. Che cosa dovrebbero fare? Realizzare i progetti di sviluppo e costruire strutture immobiliari che poi resterebbero invendute (si veda l'esempio della Spagna) e magari attribuire a queste strutture plusvalori per giustificare i redditi presunti dalla legge, plusvalori lontani dai prezzi che il mercato potrebbe accettare?

Giancarlo Tomasin

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

GIURISPRUDENZA CASA

Usufrutto e locazione

"Nel caso di consolidazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario, le locazioni da questi concluse (ha detto la Cassazione - sent. n. 11602/11, inedita) non possono protrarsi oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, ai sensi della norma di cui all'art. 999 cod. civ., la quale realizza un equo contemperamento tra il diritto del nudo proprietario e quello del conduttore, al quale è così assegnato un congruo termine per reperire altro immobile, e prevale sulla disciplina di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392".

Bene condominiale, mutamento di destinazione

"Qualora un bene oggetto di proprietà condominiale subisca - in base ad apposita delibera assembleare - un mutamento di destinazione tale da farne cessare la qualità condominiale, al medesimo non si applicheranno più le norme concernenti la disciplina dei beni comuni del condominio, bensì quelle della comunione ordinaria, in base alle quali ciascun partecipante può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà; ne consegue che, ove la vendita di quel bene sia stata stipulata soltanto da uno o più ma non da tutti i comproprietari, si determina non la nullità bensì l'inefficacia relativa del negozio, che non può, pertanto, essere rilevata d'ufficio dal giudice, ma solo dalla parte acquirente, che è l'unica titolare dell'interesse a che il bene indiviso sia venduto per l'intero e che può anche scegliere di riconoscere validità al contratto di trasferimento di singole quote di proprietà". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 8092/11, inedita).

Prima casa e acquisto di più unità immobiliari

"In tema di agevolazione tributarie, i benefici per l'acquisto della «prima casa», previsti dall'art. 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in legge 5 aprile 1985, n. 118, possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purchè ricorrano due condizioni e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così «unificato». Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 6613/11, inedita.

Conduttore responsabile per il danno da incendio

La Cassazione ha ribadito (sent. n. 7699/11, inedita) la sua (rigorosa) giurisprudenza in materia di responsabilità del conduttore per incendio del bene locato. "Il conduttore - ha detto la Suprema Corte - risponde quale custode a norma dell'art. 2051 cod. civ. dei danni che l'incendio sviluppatosi nell'immobile locatogli abbia cagionato a terzi e si libera da tale responsabilità solo dando la prova del caso fortuito, in particolare dimostrando di avere correttamente espletato, con la diligenza adeguata alla natura e alla funzione della cosa, tutte le attività di vigilanza, controllo e manutenzione imposte da disposizioni, anche penali, dettate per prevenire fatti pericolosi e dal principio generale del «neminem laedere»".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONSENTIRE CONTRATTI BREVI PER LE ZONE TERREMOTATE

"Nelle zone terremotate, solo la possibilità di stipulare contratti di locazione di breve durata può consentire sistemazioni d'urgenza, in particolare favorendo la ripresa dell'attività imprenditoriale in nuove strutture da parte delle aziende con immobili inagibili".

Lo ha dichiarato il Presidente confederale, sottolineando che "in mancanza, è giocoforza per i proprietari che abbiano immobili disponibili per la locazione stabilire canoni rapportati alla lunghezza dei contratti - 12 o, in certi casi, 18 anni - imposta dalla legge".

La moltiplicazione delle imposte

«La moltiplicazione delle imposte è sempre dannosa, quando possa essere evitata: accresce il lavoro amministrativo, è fonte di sperequazioni e dà l'impressione di fiscalismo eccessivo.»

Luigi Einaudi

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO e SETTEMBRE 2012

20 Agosto 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 luglio 2012.

Addizionali Irpef

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

17 Settembre 2012 - Lunedì

Imposte e contributi

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

Imu - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (in caso di opzione per tale sistema

di pagamento) dell'imposta municipale propria per il 2012, pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione per l'abitazione principale.

Addizionali Irpef

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO e SETTEMBRE 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 fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

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

DALLE RIVISTE...

Sul giudizio di scioglimento delle comunioni IMU: "manovrabilità" aliquote, poteri dei Comuni, indeducibilità Il punto sulla disciplina fiscale delle locazioni e della cedolare Rimozione dalle strade dei veicoli abbandonati I giardini storici e il paesaggio

Giurisprudenza di merito (n. 5/12) pubblica una nota a sentenza di Sandra Maraio in tema di tutela possessoria delle servitù di passaggio. Sullo stesso numero della stessa rivista anche uno studio di Rosaria Giordano dal titolo "Giudizio di scioglimento delle comunioni e preclusioni assertive" nonché una nota a sentenza di Vittorio Santarsiere sull'esecuzione specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile assunto con un preliminare di vendita.

Ai lettori

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

Sul *Corriere tributario* (n. 24/12), importante articolo del Segretario generale sulla "manovrabilità" delle aliquote Imu. Sui numeri successivi della stessa rivista, Luigi Lovecchio pubblica due studi dai titoli, rispettivamente, "Poteri e facoltà dei Comuni nella disciplina sperimentale Imu" e "Imu: rapporti con le imposte erariali, indeducibilità e casi particolari di soggettività passiva".

"Il punto sulla disciplina fiscale delle locazioni immobiliari e della cedolare secca": è il titolo dello studio di Daniele De Carolis che compare su *Pratica fiscale* (n. 26/12).

Chi ha l'obbligo di rimuovere i veicoli abbandonati sulle strade? È il tema che tratta Francesco Ferrari in una nota ad una sentenza della Cassazione sul problema pubblicata da *il Giudice di pace* (n. 2/12).

Per concludere, segnaliamo l'articolo di Nicoletta Ferrucci pubblicato da *Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente* (n. 4/12) sul tema "I giardini ed il paesaggio".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Animali abbandonati, chiamare il numero 800.253.608

800.253.608 è il numero verde del Comando dei Carabinieri per la tutela dell'ambiente cui rivolgersi, anche in forma anonima, per segnalare maltrattamenti e situazioni irregolari riguardanti gli animali. A questo numero si può segnalare anche la presenza in strada di cani abbandonati, avvenimento che - purtroppo - d'estate capita con una certa frequenza.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET www.confedilizia.it

IL GOVERNATORE SULLA FISCALITÀ

Si è pagato il prezzo di un innalzamento della pressione fiscale a livelli ormai non compatibili con una crescita sostenuta. L'inasprimento non può che essere temporaneo. La sfida si sposta: occorre trovare, oltre a più ampi recuperi di evasione, tagli di spesa che compensino il necessario ridimensionamento del peso fiscale. Se accuratamente identificati e ispirati a criteri di equità, i tagli non comprometteranno la crescita; potranno concorrere a stimolarla se saranno volti a rimuovere inefficienze dell'azione pubblica, semplificare i processi decisionali, contenere gli oneri amministrativi. I margini disponibili per ridurre il debito anche con la dismissione di attività in mano pubblica vanno utilizzati pienamente.

Ignazio Visco,
Governatore Banca d'Italia
Considerazioni finali 31.5.'12

Cedolare, circolare delle Entrate

Come preannunciato su *Confedilizia notizie* di giugno, l'Agenzia delle entrate ha diffuso una circolare (la n. 20/E del 4.6.'12, scaricabile dal sito Internet confederale) finalizzata a risolvere alcuni dubbi relativi all'applicazione della "cedolare secca sugli affitti". Di seguito si richiama l'attenzione sulle principali questioni affrontate.

Revoca dell'opzione

L'Agenzia chiarisce che – in attesa dell'emanazione del previsto provvedimento di definizione delle modalità di revoca dell'opzione per il regime della cedolare – tale revoca può essere effettuata con una delle seguenti modalità: a) in carta libera; b) tramite modello 69, "utilizzato come schema di richiesta della revoca".

La circolare ricorda poi l'opportunità, pur se non prevista dalla legge, dell'effettuazione di una comunicazione del locatore al conduttore circa la revoca effettuata. Al proposito, la Confedilizia ha trasmesso alle proprie Associazioni territoriali una lettera-tipo che può essere utilizzata allo scopo. Lettera con la quale, contestualmente, si richiede al conduttore il pagamento del canone di locazione nella misura che risulta dovuta tenendo conto degli aggiornamenti non operati nel periodo di applicazione della cedolare (ferma restando l'impossibilità di recuperare gli arretrati).

Invio tardivo della raccomandata per il 2011

Con riferimento ai locatori interessati al regime transitorio 2011 (contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7.4.'11; contratti in corso al 7.4.'11, per i quali a tale data era già stata eseguita la registrazione; contratti prorogati prima del 7.4.'11, per i quali a tale data era già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro), l'Agenzia rileva che la lettera raccomandata da inviare al conduttore prima dell'esercizio dell'opzione deve ritenersi tempestiva se trasmessa entro l'1.10.'12 (termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il 2011 in via telematica).

Possibilità del ravvedimento operoso per il 2011

Nella circolare in commento – così come nella precedente circolare n. 15/E del 25.5.'12, di cui si dà conto sul numero di giugno di *Confedilizia notizie* – l'Agenzia conferma una tesi avanzata nel *Vademecum* sulla cedolare predisposto dalla Confedilizia e pubblicato su *Cn* di aprile). Vale a dire che l'omesso versamento dell'acconto della cedolare per l'anno 2011 alle date previste non preclude la possibilità di assoggettare i canoni di locazione all'imposta sostitutiva, potendo il locatore avvalersi dell'istituto del

"ravvedimento operoso" (utilizzando i codici tributo 1992, denominato "Interessi sul ravvedimento-Imposte sostitutive", e 8915, denominato "Sanzioni pecuniarie imposte sostitutive delle imposte sui redditi").

Acconto 2012

La circolare delle Entrate conferma che – come precisato nel citato *Vademecum* – se nell'anno 2011 un contribuente ha assoggettato all'Irpef il reddito dell'immobile locato e intende esercitare dal 2012 l'opzione per la cedolare per le residue annualità di durata del contratto, egli non è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare per l'anno 2012.

Nuovo modello 69 per il 2012 e raccomandata

Nella circolare n. 26/E del 2011, l'Agenzia delle entrate aveva affermato che, per le annualità decorrenti dal 2012, il locatore al quale si applichi il regime transitorio 2011 deve comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa al 2012, esprimere la relativa opzione presentando il modello 69. Nel citato *Vademecum*, si suggeriva – a titolo prudenziale – di far precedere questo adempimento dall'invio di una nuova raccomandata al conduttore (invio che per legge deve precedere l'esercizio dell'opzione). Con la circolare in commento, l'Agenzia afferma che – nel caso in questione – non è necessario inviare una nuova comunicazione al conduttore, sottolineando come la comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011 espliciti i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca.

Trasferimento di immobile locato

La circolare n. 20/E chiarisce che – in caso di trasferimento mortis causa, donazione o cessione di un fabbricato già locato – l'opzione per la cedolare, mentre mantiene la sua efficacia fino al termine dell'annualità contrattuale per le imposte di registro e di bollo, cessa di averne con riferimento alle imposte sul reddito.

Al proposito, l'Agenzia precisa che – "non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto" – i nuovi titolari potranno optare per la cedolare mediante presentazione del modello 69 entro 30 giorni dalla data del subentro. Affermazione della quale si segnala in particolare l'inciso, utile – al di là del regime della cedolare – per contrastare la prassi di qualche ufficio locale delle Entrate di invocare un inesistente obbligo di stipula di un nuovo contratto in caso di trasferimento dell'immobile locato.

Comproprietario non risultante in contratto

L'Agenzia chiarisce che il

comproprietario non risultante in contratto che intenda optare per la cedolare deve produrre al competente ufficio locale delle Entrate il modello 69, selezionando l'opzione per la cedolare e allegando documentazione attestante il titolo di comproprietario (che potrebbe individuarsi nell'estratto dell'atto di provenienza o, se accettata, nella visura catastale).

Il chiarimento dell'Agenzia si rivela utile per evitare che abbiano seguito richieste di adempimenti di vario genere registratesi in alcuni uffici delle Entrate nel corso dei mesi passati.

Fondo patrimoniale

La circolare esprime l'avviso che, in presenza di regime di fondo patrimoniale, il coniuge non proprietario possa optare autonomamente per l'applicazione della cedolare. Ciò, condivisibilmente estendendo alla cedolare il regime di imputazione dei redditi fondiari, in forza del quale i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale "sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi".

Lettera al conduttore e suoi contenuti

Riprendendo una propria precedente presa di posizione, la circolare afferma che, per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone, oltre che per quelli di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni, non è necessario inviare al conduttore la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Al proposito, è opportuno ribadire una precisazione: si ritiene che a poter essere evitato – nei casi indicati – non sia l'invio della prevista raccomandata, bensì solo l'inserimento nella stessa del secondo dei suoi contenuti, quello relativo alla rinuncia all'esercizio della facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone (il primo essendo quello concernente l'esercizio dell'opzione). Anche nel caso prospettato, quindi, deve ritenersi che resti fermo l'obbligo per il proprietario di inviare la raccomandata al conduttore, pur priva della parte relativa alla rinuncia all'aggiornamento. Invio che costituisce, per legge, condizione di efficacia dell'opzione per il regime della cedolare e che la stessa Agenzia – nella circolare n. 26/E del 2011 – motiva con la necessità di informare il conduttore della circostanza di non essere tenuto al pagamento dell'imposta di registro (informazione che, dunque, mancherebbe per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone).

IL PUNTO SU ...

Conduttore, vendita e prelazione

Interessante pronuncia della Cassazione (la sentenza è la n. 9415 del 24.4.'11) in tema di locazione di immobile adibito a uso diverso da quello abitativo con riferimento agli effetti che la cessazione della locazione in conseguenza del recesso da parte del conduttore può avere sul diritto del conduttore stesso alla prelazione nell'acquisto dell'immobile. La Corte afferma che a differenza di quanto accade per la disciplina in tema di indennità per la perdita dell'avviamento (indennità che non compete al conduttore laddove la cessazione della locazione avvenga per recesso volontario dello stesso conduttore) una disciplina analoga non è prevista per la tutela privilegiata connessa con il diritto di prelazione attribuito al conduttore, diritto che presuppone soltanto che l'alienazione del bene locato avvenga mentre è in vita il rapporto di locazione ancorché ne sia prevista la futura cessazione pur per fatto volontario del conduttore. La diversità di disciplina tra i due istituti, non uniformata al medesimo criterio della esclusione in caso di cessazione della locazione per fatto del conduttore, non va considerata – osserva la Cassazione – frutto di una "svista" del legislatore, tale da indurre il sospetto di irrazionalità della più favorevole disciplina della prelazione, ma trova invece la sua base in precise ed evidenti ragioni: il recesso del conduttore produce infatti l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto (o concordato) periodo di preavviso e fino a tale momento il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento (eventualmente anteriore) di materiale rilascio dell'immobile, sicché, mantenendo fino ad allora le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione (e del succedaneo diritto di riscatto nel caso in cui, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore omettesse la prescritta *denuntiatio*).

Paolo Scalettaris

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

SEGNALAZIONI

Continuità della gnosi nella modernità, a cura di Francesco Caloi, Sacra Fraternitas Aurigarum ed., pp. 240

Sono raccolti gli atti del recente (marzo '12) e terzo convegno dedicato all'opera di mons. Ennio Innocenti, con saggi incentrati sul pensiero gnostico, fra i quali si segnalano le pagine di Aldo Mola sul "filtro massonico".

Armando Plebe, *Memorie di sinistra e memorie di destra*, Qanat ed., pp. 142

Brillanti e argute pagine che rievocano le vicende personali dell'autore, filosofo, docente universitario e giornalista, negli anni '60 (quand'era uomo di punta fra gli intellettuali di sinistra) e negli anni '70 (quando ideò e capitanò la "cultura di destra").

Marco Tullio Cicerone, *De officiis*, a cura di Giusto Picone e Rosa Rita Marchese, testo latino a fronte, Einaudi ed., pp. XXXVI + 568

Tradizionalmente conosciuto sotto il titolo tradotto "Dei doveri" e qui indicato nel sottotitolo come "Quel che è giusto fare", ecco una delle maggiori opere espresse dall'etica romana, per ammaestrare l'animo alla virtù sia pubblica sia privata.

Massimo Fini, *La guerra democratica*, chiarelettere ed., pp. 290

Una serie di polemici articoli, apparsi su svariati giornali (quali *L'Europeo*, *Il Gazzettino*, *Il Fatto quotidiano*, *L'Indipendente*), dedicati alle guerre combattute dall'Occidente dopo la caduta dell'Urss, dall'Afghanistan alla Serbia, dall'Iraq alla Somalia.

Marta Affricano, *Tra Naviglio e Panaro*, Guiglia ed., pp. 111 con ill. nel testo

Una documentata ricerca sulla presenza ebraica nel territorio a nord di Modena, con noti personaggi della cultura, quale fu Guido da Verona.

Una battaglia di civiltà e per lo sviluppo, a cura di Fausto Cappelletti, Editoriale Scientifica, pp. 254

Una serie di relazioni sui danni provocati dalla corruzione, sui controlli per contrastarla, su strumenti e rimedi per reprimere l'illegalità e prevenire lo sperpero del pubblico denaro.

Bell'Italia è sul sito della Confedilizia

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

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La modifica all'art. 55 della l. 27.12.'97, n. 449, in materia di determinazione dei canoni dovuti all'Anas per concessioni e autorizzazioni relative all'accesso, all'uso e all'occupazione delle strade e delle loro pertinenze, viene sollecitata con una proposta di legge da alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, prima firmataria Miotto.

Dalla deputata Froner (Pd) proviene una proposta di legge volta a rivedere le disposizioni concernenti l'efficienza degli impianti termici negli edifici.

Della deputata De Girolamo (Pdl) sono due distinte proposte di legge finalizzate ad introdurre nuove regole in materia di destinazione del gettito dell'Imu.

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Ceriani, rispondendo a un'interrogazione dei deputati Fluvi e Bucchino (Pd), con la quale si richiedeva di agevolare il pagamento dell'Imu da parte dei cittadini residenti all'estero, in considerazione delle procedure complesse che riguardano l'imposta, ha precisato che le problematiche relative al versamento sono state affrontate dall'Amministrazione confermando le modalità di versamento già previste dall'Ici. Rispondendo ad un altro atto di sindacato ispettivo del deputato Fugatti (LNP), con il quale si manifestava la necessità di una proroga del termine per il pagamento della prima rata dell'Imu, il Sottosegretario Ceriani ha rilevato come non si ravvisasse la necessità di una proroga del termine per il pagamento dal momento che il Dipartimento delle Finanze, con Circolare n. 5/DF del 18.5.'12, ha fornito ai contribuenti tutti i chiarimenti necessari per il corretto adempimento dei propri obblighi tributari.

L'on. Cassinelli (Pdl) ha presentato direttamente al Presidente del Consiglio una dettagliata interrogazione relativa all'Imu. Sempre in materia di Imu, sono stati presentati tre distinti atti di sindacato ispettivo rivolti al Ministro dell'economia, da parte dei deputati Barbato (Idv), Bitonci (LNP) e Marzaccan (Udc), con riferimento, rispettivamente, ai problemi relativi al pagamento dell'imposta, a possibili errori nella stima del relativo gettito da parte del Ministero e alla necessità di evitare l'applicazione di sanzioni in caso di mancato versamento dell'acconto.

Il deputato Bitonci (LNP) è il primo firmatario di un'interrogazione parlamentare con la quale si chiede al Ministro delle infrastrutture di chiarire definitivamente l'interpretazione del comma 25 dell'art. 55 della L. n. 449/97, in merito al pagamento dei canoni dei passi carrai.

Ad un'interrogazione dei deputati Bernardo e Santelli (Pdl), con la quale si rilevava che in materia di imposta di registro si sarebbero verificati casi in cui l'Agenzia delle entrate non avrebbe motivato adeguatamente la pretesa fiscale ovvero avrebbe sottoposto a tassazione fatti o atti per i quali la tassazione sarebbe prescritta, il Sottosegretario Ceriani ha risposto che l'Agenzia delle entrate ha provveduto a fornire opportune indicazioni agli uffici operativi al fine di prevenire le criticità segnalate.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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 aprile	2011 - aprile	2012	3,2 % 2,400 %
Variazione maggio	2011 - maggio	2012	3,0 % 2,250 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione dicembre	2010 - dicembre	2011
Variazione gennaio	2011 - gennaio	2012
Variazione febbraio	2011 - febbraio	2012
Variazione marzo	2011 - marzo	2012
Variazione aprile	2011 - aprile	2012
Variazione maggio	2011 - maggio	2012

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

Citazioni

LUIGI EINAUDI 1874-1961
Cinquant'anni dopo



Allemandi & C.

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.

I sindacati

«Dalla rivoluzione francese sino a qualche anno innanzi alla prima guerra mondiale, le leghe (sindacati in lingua francese) operaie e contadine sono state una grande forza, una tra le massime forze, per l'elevamento materiale e morale di tutte le classi sociali.»

Luigi Einaudi

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 22 Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 3 luglio 2012

Il numero di giugno 2012 è stato postalizzato il 18.6.2012